

# اتحاد الملاك وملكية الشقة

شرح تطبيقي للنظام القانوني لاتحاد الملاك وملكية الشقة والمساكن الاقتصادية فسي القانون المدني وقوانين إيجار الأمان وقوانين المباني وتعديلاتها على النحو التالي:

أولاً: التعريف باتحاد الملاك ونشأته وأعضائه وتكوين الجمعية التعاونية واختصاصاتها .

ثانياً: إجراءات تعيين مأمور الاتحاد واختصاصاته وسلطاته. وعزله ونطاق مسؤولياته المدنية والجنائية والمنازعات المتعلقة بذلك ومشكلاتها العملية.

ثالثاً: سلطات اتحاد الملاك في الإدارة المعتادة وغير المعتادة وصور الدعاوى المختلفة التي يجوز له مباشرتها مثل دعاوى الطعن في قرارات الجمعية العمومية ودعوى المسؤولية المرفوعة ضد الاتحاد وأثارها القانونية.

رابعاً: الحقوق والالتزامات القانونية لملاك الشقة والطبقات والقيود القانونية التي تترد عليها لتحديد الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة والمنازعات بشأنها.

خامساً: الإجراءات العملية لتسجيل الشقة والمساكن ورسوم التسجيل.

سادساً: النظام القانوني للمساكن الشعبية والاقتصادية ومنازعتها وإجراءات الحصول على القروض الخاصة بالبناء والترميم وكيفية سدادها.

سابعاً: نصوص التشريعات المتعلقة بالنظام النموذجي لاتحاد الملاك وملكية الشقة

ن المبانى الجديد رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ وقانون إيجار الأمان رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

وزير الإسكان ٤٧٥ لسنة ١٩٩٦ بشأن قواعد الإقراض لبناء المساكن .

أحكام محكمة النقض والمحكمة الإدارية العليا والدستورية العليا.

ن الصيغ القانونية للأوراق والعقود والدعاوى المتعلقة باتحاد الملاك.

المستشار الدكتور

عبد الفتاح مراد

رئيس محكمة الاستئناف

دكتوراه في القانون العام المقارن

مع مرتبة الشرف الأولى

الأستاذ المحاضر بالجامعات

E-mail : [mourad@alexcomm.net](mailto:mourad@alexcomm.net)

<http://www.alexcomm.net/mourad>





ملكية الشقق واتحاد الملاك

**L'UNION DES PROPRIETAIRES  
ET LA COPROPRIETE  
DES APPARTEMENTS**

## جميع الحقوق محفوظة للمؤلف

جميع الحقوق محفوظة ، ولا يجوز طبع أو تصوير أو إنتاج أى جزء من هذا المصنف بأية صورة من الصور بدون تصريح كتابي مسبق من المؤلف :  
المستشار الدكتور عبد الفتاح مراد ، دكتوراه في القانون العام المقارن مع مرتبة الشرف الاولى ، رئيس محكمة الاستئناف العالي بالاسكندرية . الاستاذ المحاضر بالجامعات.

العنوان : الاسكندرية المنشية ٤٨ شارع القائد جوهر شقة رقم ٣١  
ت: ٠٣/٤٨٤٤٤٤٠ / فاكس : ٠٣/٤٨٤٤٤٤٠ . جمهورية مصر العربية.

البريد الإلكتروني: [mourad@alexcomm.net](mailto:mourad@alexcomm.net) E-mail:

الموقع على الإنترنت: <http://www.alexcomm.net/mourad>

### TOUS DROITS D'AUTEUR RESERVES

TOUS DROITS D'AUTEUR RESERVES . TOUTE REPRODUCTION, TOTALE OU PARTIELL, DE CE LIVRE EST FORMELLEMENT INTERDITE A MOINS D'UNE AUTORISATION ECRITE DE L'AUTEUR:

CONSEILLER DR. ABD EL FATTAH MOURAD

- CHEF DE JUSTICE DE LA COUR D'APPEL D'ALEXANDRIE.
- DOCTORAT DANS LE DROIT GENERAL ET COMPARATIF AVEC LA MENTION "TRES HONORABLE".
- PROFESSEUR DE DROIT AUX UNIVERSITES.

ADRSSE: NO 48 RUE EL KAYED GOHAR , APPARTEMENT NO 31, MANCHEYA, ALEXANDRIE, EGYPT.

TEL: (03)4844448 FAX: (03)4844440.

E-mail: [mourad@alexcomm.net](mailto:mourad@alexcomm.net)

<http://www.alexcomm.net/mourad>

### ALL RIGHTS FOR THE AUTHOR ARE RESERVED

- NO PART OF THIS BOOK MAY BE USED OR REPRODUCED IN ANY MANNER WHATSOEVER WITHOUT PREVIOUS WRITTEN PERMISSION FROM THE AUTHOR:

COUNSELLOR DR. , ABD EL FATTAH MOURAD , CHIEF JUSTICE OF THE HIGH COURT OF APPEL , DOCTORATE IN GENERAL AND COMPARATIVE LAW WITH GRADE OF HONOR , LECTURER PROFESSOR IN UNIVERSITIES:  
ADDRESS : NO 48, EL KAYED GOHAR STREET , APT.31 MANCHEYA, ALEXANDRIA, EGYPT.

TELEPHONE : (03) 4844448. FAX : 03/4844440 ALEXASNDRIA , EGYPT.

E-mail: [mourad@alexcomm.net](mailto:mourad@alexcomm.net)

<http://www.alexcomm.net/mourad>

# اتحاد الملاك وملكية الشقق

شرح تطبيقي للنظام القانوني لاتحاد الملاك وملكية الشقق والمساكن الاقتصادية لمسي القانون المدني والقوانين لجار الأملكن ولقوانين المباني وتحليلاتها على النحو التالي:  
**أولاً:** التعريف باتحاد الملاك ونشأته وأعضائه وتكوين الجمعية التمازونية ولختصاصاتها .  
**ثانياً:** إجراءات تعيين مأمور الاتحاد ولختصاصاته وسلطاته . وعزله ونطاق مسؤوليته المدينة والجنائية والمنازعات المتعلقة بذلك ومشكلاتها العملية .

**ثالثاً:** سلطات اتحاد الملاك في الإدارة المعتادة وغير المعتادة وصور الدعاوى المختلفة التي يجوز له مباشرتها مثل دعاوى الطعن في قرارات الجمعية العمومية ودعوى المسؤولية المرفوعة ضد الاتحاد وأثارها القانونية .

**رابعاً:** الحقوق والالتزامات القانونية لملاك الشقق والطبقات والقيود القانونية التي ترد عليها لتحديد الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة والمنازعات بشأنها .  
**خامساً:** الإجراءات العملية لتسجيل الشقق والمساكن ورسوم التسجيل .

**سادساً:** النظام القانوني للمساكن الشعبية والاقتصادية ومنازعتها وإجراءات الحصول على القروض الخاصة بالبناء والترميم وكيفية سدادها .

**سابعاً:** نصوص التشريعات المتعلقة بالنظام النموذجي لاتحاد الملاك وملكية الشقق للمحل بقانون المباني الجديد رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ وقانون تنظيم تملك غير المصريين للعقارات رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ وقانون لجار الأملكن رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ .

**ثامناً:** قرار وزير الإسكان ٤٧٥ لسنة ١٩٩٦ بشأن قواعد الإقراض لبناء المساكن .

**تاسعاً:** أحدث أحكام محكمة النقض والمحكمة الإدارية العليا والدستورية العليا .

**عاشراً:** أحدث الصيغ القانونية للأوراق والعقود والدعاوى المتعلقة باتحاد الملاك .

المستشار الدكتور

عبد الفتاح مراد

رئيس محكمة الاستئناف

دكتوراه في القانون العام المقارن

مع مرتبة الشرف الأولى

الأستاذ المحاضر بالجامعات



E-mail : [mourad@alexcomm.net](mailto:mourad@alexcomm.net)

<http://www.alexcomm.net/mourad>



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إِنَّا أَنزَلْنَاهُ إِلَيْكَ بِالْحَقِّ وَنَحْنُ بِذَلِكَ  
الشَّاهِدُونَ مَا أَرْسَلْنَاكَ إِلَّا رَحْمَةً لِّلْعَالَمِينَ خُصِيمًا ﴿١٥﴾

صدق الله العظيم

(سورة النساء ، الآية ١٠٥ )

## **إهداء**

---

الى كل من يؤمن  
بأن الملك وما فيه من مال  
هو لله وحده .

**عبد الفتاح مراد**



بسم الله الرحمن الرحيم

## مقدمة

### ١ - المقصود بملكية الطبقات والحقن :

يُقصد بملكية الطبقات أو الشقق حلة البناء الذي يتعد ملاكه بحيث يكون لكل منهم طبقة أو شقة خاصة به يملكه ملكية مفردة . ويتخذ الوضع القانوني الناتج عن ذلك إحدى الصورتين التاليتين :

**الصورة الأولى :** أن يكون هيكل البناء نفسه مقسماً إلى ملكيات مفردة بين الملاك ، بحيث تشمل الملكية المفردة لصاحب كل طبقة أجزاء من الجدران الرئيسية المكونة لهيكل البناء بقدر ارتفاع الطبقة فضلاً عن سقف الطبقة بما في ذلك قاعدته . وهذا هو التصوير الذي بنى على أساسه تنظيم علاقة صاحب العلو بصاحب السفلى في الفقه الإسلامي ، فكل منهما يملك طبقته جدرانها وسقفها ، وللعلو على السفلى حق القرار <sup>(١)</sup> .

**الصورة الثانية :** أن ينظر إلى البناء ككل ، فلا تكون جدرانه الرئيسية ولا قواعد سقوفه وأرضياته محلاً للملكية مفردة لأي من ملاك الطبقات ، بل تكون هذه الجدران والقواعد مشتركة بين الملاك جميعاً على الشيوع فيما بينهم ، ويكون الشيوع فيها شيوعاً إجبارياً فلا يصح طلب القسمة وتقتصر الملكية المفردة على الجدران الثانوية التي توجد في داخل الطبقة أو الشقة أي الحواجز الفاصلة بين الحجرات إن لم تكن معدة لحمل الأرضيات بحيث لا تعتبر جزءاً من هيكل البناء ذاته ، فضلاً عن كل ما تتضمنه الطبقة أو الشقة من أبواب وما قد تكسب به الجدران الرئيسية والأرضيات من أخشاب الزينة أو البلاط أو غير ذلك .

(١) انظر في تفصيلاً عرض المذهب الحنفى في هذا الصدد ، أحمد أبو الفتوح ، للمعاملات في الشريعة الإسلامية ج١ طبعة ١٩١٣ ، ص ٤٨ - ٥٠ ، أحمد إبراهيم ، للمعاملات للقوية الشرعية ، ص ٣٣ وما بعدها ، علي خليف ، أحكام للمعاملات الشرعية ، الطبعة الثالثة ١٩٤٧ ، ص ٧٨ ، ٧٩ محمد أبو زهرة ، الملكية ونظرية العقد ، ص ٨٩ وما بعدها ، محمد يوسف موسى ، الفقه الإسلامي منذ لدراسته ونظام للمعاملات فيه ، ١٩٥٤ ، فقرة ٢٨٥ ص ٢٧١ عيسى أحمد عيسى ، الفقه الإسلامي المخل ونظرية العقد ، الطبعة الثالثة ١٩٦١ ص ٢٨١ ، ٢٨٢ وانظر أيضاً المواد ٦٤ ٦٨ من مرسوم الحيزان . د . اسماعيل غانم ملكية الطبقات والشقق مجلة اذاعة تضامناً للحكومة ابريل ١٩٦١ ص ٣٣

لما التقنين الحالي فقد لورد النصوص المنظمة للملكية الطبقات (١) في الفصل الخاص بالملكية الشائعة (٨٥٦ - ٨٦٩) .

## ٢ - اهتمام المشرع المصري بحق الملكية :

وقد اهتم المشرع المصري اهتماماً بالغاً بحق الملكية (٢) واحاطة بكثير من الضمانات للنصوص عليها في القانون المدني وقانون المرافعات حيث أعطى للمالك حقوق الاستعمال والاستقلال والتصرف على ملكه كما أن ط قانون المرافعات التنفيذ على العقارات بقدر كبير من الحماية القانونية والاجراءات المطولة وقد قمنا بالمراد كتب مستقل لبحث هذا الموضوع (٣) .

ونظراً لتفاقم أزمة المساكن فقد اتجه المشرع المصري إلى تشجيع الاستثمار في مجالات الاسكان والتعمير وقد نصت المادة الأولى من قانون الاستثمار رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ على أن تكون من بين مجالات الاستثمار مشروعات الاسكان والتعمير (٤) .

## ٣ - نشأة مشروعات الاسكان الاقتصادي :

أصدر المشرع المصري القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي وقد وافق مجلس الوزراء بجلسته المعقوبة بتاريخ

(١) جاء في للذكره الأضاحية في تحرير التنظيم التفصيلي الذي تضمنته التقنين للنش أنه قد قصد به : تشجيع انتشار ملكية الطبقات بين الفراء الطبقة المتوسطة تلك الأبرام المحدود ، فهذه لا يستطيع الفرد منها أن يملك منزلاً كاملاً ، ويؤثر ، على الاشتراك مع غيره في الشيوخ ، أن يستقل بملكية طبقة من طبقات المنزل ، فلذا وضع نظام لتمديد العلاقات للمستمرة بهه وبين جيرانه كان في هذا طريق لحسم للنزاعات التي تنشأ عن هذه الملكية ، وسبب لتفسير انتشارها ، .

انظر تفصيلاً : مجموعة الأعمال المتضمنة جزء ٨ وما بعدها .

انظر السيد على الغزالي ، ملكية طبقات المنازل ١٩٤٩ ، فقرة ٤٨ ص ٩١ وما بعدها .

وانظر محمد على عرفة في حق الملكية - الطبعة الثالثة ١٩٥٤ ج ١ فقرة ٣٥٩ ، ٣٦٢ و فقرة ٣٦٩ في آخرها . محمد كامل مرسى ج ٢ فقرة ١٦٥ . عبد النعم البدراوي في الحقوق العمينة الأصلية ١٩٥٦ .

(٢) انظر كتابنا : ملكية الشقق واتحاد اللاك ، الطبعة الثالثة ص ٩ وما بعدها .

(٣) انظر في هذا الشأن كتابنا : دعوى بيع العقارات ، الطبعة الثانية ص ١٦ وما بعدها

(٤) انظر لنا في هذا الموضوع : موسوعة الاستثمار ، الطبعة الثانية ص ٣٢ وانظر بشأن الرسوم المستحقة على تسجيل الشقق كتابنا : شرح قوانين الرسوم القضائية ورسوم التوثيق والظهر ، الطبعة الثانية ص ١٧٤ وما بعدها .

١٩٧٧/٨/٢٤ على قواعد تملك المسكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي قامتها أو تقيمها للمحافظات (١) .

كما أصدر رئيس مجلس الوزراء المصري القرار رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ (٢) المعدل بالقرار رقم ١١٥٠ لسنة ١٩٨٢ والقرار رقم ٢٦٤ لسنة ١٩٨٢ وذلك بشأن تملك المسكن الاقتصادية والمتوسطة التي قامتها أو تقيمها للمحافظات (٣) .

#### ٤ - أهمية البحث من الناحيتين النظرية والعملية :

تبدو الأهمية النظرية لهذا الكتاب في أنه يتناول تطبيقات لأهم الحقوق الشخصية وهو حق الملكية وتبدو الأهمية العملية في أنه قد تناولت في هذه الأيام ظاهرة تملك الشقق والطبقات واتحاد الملاك وقد تناول القانون للمنى العملى الصادر سنة ١٩٤٨ هذا الموضوع في الفصل الخاص بالملكية الشائعة للمواد من ٩٥٦ حتى ٨٦٩ وقد كان للمصدر الخاص بالملكية الشائعة للمواد من ٨٥٦ حتى ٨٦٩ وقد كان للمصدر الرئيسى لهذا التنظيم التشريعى هو القانون الفرضى الصادر فى ٢٨ يونيو سنة ١٩٢٨ (٤) كما ذكرت ذلك للذكره الأيضاحية على الرغم من أن

(١) انظر الباب الثالث من هذا الكتاب وانظر كتابنا « شرح قوانين للمبنى » الطبعة الأولى ١٩٦٤ وما بعدها .

(٢) الجريدة الرسمية فى ٩ فبراير سنة ١٩٧٨ - العدد ٦ . وانظر الباب الثالث من هذا الكتاب .

(٣) نصت مواد قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ على أنه :

**للمادة الأولى :** فيما عدا للمسكن التي تقيمت من استثمارات التعمير . يكون تملك وحدت المسكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة ، التي قامتها أو تقيمها للمحافظات ، وفقاً لما يلى :

**أولاً ،** بالنسبة لوحدات المسكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي قامتها للمحافظات وهى : قبل ١٩٧٧/٩/٩ وأجرت بأقل من الأجرة القانونية ، يواقع جنبه للمرفقة من الاسكن الاقتصادى وجنبه ونصف للمرفقة من الاسكن للتوسط - يتم تملكها وفقاً لأحكام المادة (٧٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للشار إليه وطبقاً للقواعد والشروط والأوضاع للوضحة بالملحق رقم (١) للرائق لهذا القرار .

**ثانياً ،** بالنسبة لوحدات المسكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي قامتها أو تقيمها للمحافظات ويتم شغلها بعد ١٩٧٧/٩/٩ ، يكون تملكها طبقاً للقواعد والشروط والأوضاع للوضحة بالملحق رقم (٢) للرائق لهذا القرار .

**للمادة الثانية :** تودع حصة بيع الوحدات المنصوص عليها بالمادة السابقة فى حساب صندوق مشروعات الاسكن الاقتصادى . كما تودع فى هذا الحساب حصة مقابل الانتفاع بمسكن الأيواء

(٤) انظر شرح تفصيلى مقارن للنظم القانونية فى العالم المعاصر رسالتنا للدكتوراه عن -

هذه الصورة من الملكية كانت نافذة التطبيق في مصر سنة ١٩٤٣ عند اعداد المشروع التمهيدى للتقنين للدنى الحالى .

واليوم وبعد مرور ما يزيد نصف قرن من الزمن نجد أن ملامح المجتمع المصرى قد تطورت واصبحت ملكة الشقق والطبقات في مصر تمثل أهمية اقتصادية واجتماعية كبيرة تستاهل الدراسة والبحث .

### ٥ - نشأة اتحاد الملاك :

وقد صدر قانون ايجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقد تضمن المادة ١/٧٢ التى عينت للمادة ١/٨٦٢ من التقنين للدنى والخاص بإنشاء اتحاد الملاك فقد أصبح بمقتضى هذا التعديل تكوين الاتحاد اجبارياً إلا جاز عند الطوابق أو الشقق خمساً و جاز عند ملاكها خمسة أشخاص بعد أن كان جوازياً للملاك فى ظل التقنين للدنى (١) .

ونظراً لمقتضى نص المادة ٧٤ من قانون ايجار الأماكن فقد أصدر وزير الاسكان والتعمير القرار التنفيذى رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ . وقد تضمن كيفية سير العمل فى الاتحاد وقواعد تحديد التزامات وواجبات أعضائه وتنظيم استعمالهم لحقوقهم وقواعد تمثيل ملاك الطابق أو الشقة ويانع المقار فى حالة تعددهم وتعدد حالات استحقاق لجر مأمور اتحاد الملاك وقواعد تمديده وأسباب انقضاء الاتحاد .

### ٦ - خطة البحث :

تناولنا موضوع اتحاد الملاك وملكية الشقق والطبقات والسكن الاقتصادي فى الأبواب الآتية :

#### الفاب الأول :

وفيه تعرضنا لحقوق والتزامات ملك الطابق أو الشقة وفيه عرضنا لمفهوم الأجزاء الخاصة أو للفرة والأجزاء المشتركة .

كما عرضنا لطبيعة حق ملك الطابق أو الشقة فى الشريعة الإسلامية (٢)

- : للسؤالاه القاهيه للقضاء وأعضاء القاهيه العامة : دراسة مقارنة ١٨١٢ صفحة . الحافزة على مرتبة الشرف الأولى ص ١٦ وما بعدها .

(١) استقر قضاء النقض على عدم جواز الأخذ بالشقة فى اتحاد الملاك نقض ١٩٧٨/٦/٧ .

١٩٨١/٣/١٩ مجموعة أحكام النقض ص ٣٢

(٢) انظر الأصول التشريعية لتشريعات البيئة فى مصر والدول العربية كتابتنا : شرح القوانين البيئة : الطبعة الأولى ص ١٧ وما بعدها

والقانون المدني المصري كما عرضنا لحقوق الملاك والتزاماتهم على الأجزاء  
الخاصة وعلى الأجزاء للفرزة القواعد القانونية التي قررتها محكمة النقض في هذا  
المكان .

### الباب الثاني :

وقد تعرضنا فيه للنظام النموذجي لاتحاد الملاك فتناولنا التعريف باتحاد  
الملاك وتكوينه وسلطات الاتحاد وانقضاء الاتحاد .

### الباب الثالث :

وفيه تعرضنا للأسس التشريعية <sup>(١)</sup> للمتملكة بملكية الشقق واتحاد الملاك  
في القانون المدني المصري حيث تعرضنا :

١- نصوص القانون المدني الخالص باتحاد ملاك طبقات البناء الواحد <sup>(٢)</sup> .

٢- القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات  
الاسكان الاقتصادي للعمل بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ الصادر بتعديل بعض  
أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن المباني .

٣- قرار وزير الاسكان والتعمير رقم ٤٦٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن اللائحة  
التنفيذية للقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات  
الاسكان الاقتصادي .

٤- الباب الرابع من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تلجير وبيع الأملاك  
وتنظيم العلاقة بين اللقير والمستلجر .

٥- المواد المتعلقة باتحاد الملاك وملكية الشقق والمسكن الاقتصادي في  
اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تلجير وبيع الأملاك .

٦- المادة الاضاحية لقانون إيجار الأملاك ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المتعلقة باتحاد  
الملاك .

٧- مواد اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصغيرة بقدر  
وزير الاسكان رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ المتعلقة باتحاد الملاك وملكية الشقق  
والمسكن الاقتصادي .

(١) انظر بشأن أحكام النقض في الشريعة الإسلامية كتابنا : شرح تشریحات الفقهاء : الجزء  
القانونية ص ٨ وما بعدها .

(٢) انظر تفصيلاً كتابنا : معاني بيع العقارات : ص ٨ وما بعدها .

٨- قرار وزير التعمير والإسكان بشأن تنظيم الاقتراض لليسر لأغراض ترميم للبنى .

٩- قرار وزير التعمير والإسكان رقم ١٠٧ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض أحكام القرار ٩٩ لسنة ١٩٧٨ بإصدار اللائحة التنظيمية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

١٠- قرار وزير الإسكان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ بشأن النظام النموذجي لاتحاد الملاك (١) .

١١- القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم بتملك غير المصريين للمعققات للبيئة والأرض الفضاء (٢) .

١٢- القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون للنس على الأملاك التي لم يسبق تلويدها والأملاك التي انتهت عقود إيجارها .

#### الفصل الرابع :

المصوغ القانوني للمعققات والأوراق والمعقود المتعلقة بملكية الشقق واتحاد للملاك . وفيه تعرضنا للمصوغ الآتي :

١- المصيغة رقم (١) عقد تكوين اتحاد ملاك .

٢- المصيغة رقم (٢) دعوى بترتيب حق ارتفاق حرف معاك .

٣- المصيغة رقم (٣) دعوى من ملك أرض بطلب إزالة منشآت .

٤- المصيغة رقم (٤) إعلان قرار قضائية الشركاء في مال شائع .

٥- المصيغة رقم (٥) دعوى من الشركاء للخالف بالاعتراض على قرار الأغلبية .

٦- المصيغة رقم (٦) عقد شراء شقة بمقابل تباع وحملت بطريق التملك .

٧- المصيغة رقم (٧) عقد تخصيص وحدة سكنية في اتحاد ملاك باسم أحد الأعضاء .

#### الفصل الخامس :

الاجراءات العملية لتسجيل الشقة التملك (٣) .

(١) انظر كتابنا : ملكية الشقق واتحاد الملاك : ص ٨ وما بعدها .

(٢) انظر كتابنا : شرح القانون للبنى : ص ١٦ وما بعدها .

(٣) انظر تسجيلنا كتابنا : شرح التشريعات الشهر العقاري : ص ١٦ وما بعدها .

**الجاب السفس :**

قرار وزير الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديد رقم ٤٧٥ لسنة ١٩٩٦ بشأن القواعد الجديدة للاقراض لأغراض البناء والتنمية للأفراد والهيئات .  
ونحن نأمل أن يوافينا القراء - بالبريد (١) - بكل ما يحق لهم من نقد أو اقتراحات (٢) بكل ما يحق لهم من نقد أو اقتراحات بشأن موضوعات مؤلفاتنا حتى نلقى الطبعات التالية لوفى بالقرض وانفع للقارئ الكريم .

**المستشار الدكتور**

**عبد الفتاح مراد**

رئيس محكمة الاستئناف  
دكتوراه في القانون العام المقارن  
مع مرتبة الشرف الأولى  
الأستاذ المحاضر بالجامعات

**E-mail : [mourad@alexcomm.net](mailto:mourad@alexcomm.net)**

**<http://www.alexcomm.net/mourad>**

---

(١) وذلك على مؤلفاتنا جمهورية مصر العربية الاسكندرية الذهبية ٤٨ شارع القناص

جورج هقة رقم ٢١ : ٠٢٤٨٤٤٤٤٤٨ .

(٢) انظر بشأن شرح القانون ٦ لسنة ١٩٩٦ لخص بالأسكن للغير السكنية كتابنا : التعليق

على قوانين ايجار الأسكن : ص ٢٦٦ وما بعدها .





## الباب الأول

### النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات

تمهيد والتقسيم :

سوف نعرض في هذا الباب للنظام القانوني لملكية الشقق والطبقات وملكيتها للسكان الاقتصادية وذلك في الفصول التالية :

الفصل الأول : الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة .

الفصل الثاني : طبيعة حق مالك الطابق أو الشقة (١) .

الفصل الثالث : حقوق الملاك والتزاماتهم والقيود التي ترد عليها (٢) .

---

(١) انظر تمهيداً كتابنا «مبادئ بيع العقارات» ص ١٨ وما بعدها .

(٢) انظر تمهيداً بشأن حقوق وإلزاميات العاملين بشركات قطاع الأعمال العام كتابنا «موسوعة قطاع الأعمال العام» الطبعة الأولى ص ٢٢ وما بعدها .



## الفصل الأول

### الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة

نص المادة ٨٥٦ ملنى على ما يلى :

١ — اذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة فانهم يعدون شركاء فى ملكية الارض وملكىة اجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك من الجميع ، ويوجه خاص الاساسات والجدران الرئيسية والمداخل والامنية والاسطح والمصاعد والممرات والدهاليز وتواعد الارضيات وكل انواع الانابيب الا ما كان منها داخل الطابق أو اشقة كل هذا ما لم يوجد فى سندات الملك ما يخالفه .

٢ — وهذه الاجزاء المشتركة من الدار لا يقبل القسمة ، ويكون نصيب كل ملاك فيها بنسبة قيمة الجزء الذى له فى الدار ، وليس للملك ان يتصرف فى نصيبه هذا مستقلا عن الجزء الذى يملكه .

٣ — الحواجز الفاصلة بين شقتين (١) تكون ملكيتها مشتركة بين هلب هاتين الشقتين .

ولا مقابل لهذا النص فى الشقتين المبنى المبنى ، اذ كان هذا الشقتين لا يعرف الا نظام السفل والعلو كما سبق ان فكرنا .

ويبين من عبارة النص سالف البيان ان فى الدار المملوكة للطبقت لو اشترى ملاك مختطفين اجزاء خاصة ( مفزعة ) يستأثر بها احد هؤلاء الملاك ، ولجزاء مشتركة ( شائعة دائما ) بين هؤلاء الملاك جميعا .

وتحديد النص لما يعتبر من الاجزاء الخاصة او من الاجزاء المشتركة لا يعتبر بمتعلقا بالنظام العام . بمعنى انه يجوز للملاك ان يحددوا فى سندات الملك الاجزاء الخاصة والاجزاء المشتركة فى البناء بخلاف ما ورد

---

(١) وقد نص قرار وزير الاسكان رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بصدار النظام النموذجى لاتحاد الملاك فى المادة ٦/ب على انه « يملك المصو ملكية مشتركة الاجزاء المشتركة ابيه وبين وبين غيره من الملاك كاحجواجز الفاصلة بين وحقتين من حوائط واسقف وغيرها . وسوف نعرض لنصوصي هذا القرار فى الهلب الرابع من هذا الكتاب »

بأنهم يجوز أن يذكر الملك في سندات الملك أجزاء أخرى غير التي ذكرها القانون على أنها أجزاء مشتركة كما يجوز أن يستبعدوا من الأجزاء ما ذكره القانون أنه مشترك ، لذلك يتعين الرجوع أولا إلى سندات الملك لاستخلاص عما إذا كان الجزء المتنازع عليه جزء خاص أم جزء مشترك . وفي حالة عدم اتحديد في سندات الملك أو حالة وجود تحديده ولكنه ناقص يتعين الرجوع إلى ما نص عليه القانون .

والغالب ما تحيل سندات الملك على القانون لتحديد الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاص من البناء .

يبين من نص المادة ٨٥٦ معنى سائفة الذكر أن الأجزاء المشتركة هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الملك أو البعض منهم . نستخلص من ذلك أنه لا يشترط في الأجزاء المشتركة أن تكون محلا لاستعمال جميع الملك ، بل يكفي أن تكون محلا لاستعمال البعض منهم فقط (١) .

ومسلك ما تقدم أن الأصل في ملكية الطبقات أنها لا تشمل إلا على حق ملكية منفردة وملكية شائعة شيوعا إجباريا .

ولكن ليس هناك ما يمنع من أن يوجد في سندات الملك ما يخالف ذلك . فيمكن مثلا أن يتفق الملك على تقسيم اندار على حسب التقسيم الاتقي أو أن يوصي بها لهم على هذا الوضع ، وعندئذ تخضع ملكية الطبقات للأحكام الواردة في المواد ٨٥٨ ، ٨٦٠ ، ٨٦١ . من القانون المدني .

### النتيجة

وبناء على النظام الأساسي الذي اخذته المشرع للكية الطبقات يتكون فيه البناء من أجزاء منفردة وأجزاء شائعة شيوعا إجباريا ، وأن نظام اتخاذه الملك هو الطريقة التي نص عليها المشرع كذلك لإدارة الأجزاء المشتركة .

وتأسيسا على ما تقدم تعرض أولا : للأجزاء الخاصة أو المنفردة ، ثم للأجزاء المشتركة ، وذلك في بحثين .

## المبحث الأول الأجزاء الخاصة أو الأجزاء المقرزة

الأجزاء الخاصة أو الأجزاء المقرزة في البناء متعدد الطبقات هي مادة الطبقات والشقق التي ينقسم إليها البناء ، لكل طبقة أو شقة في البناء تكون مملوكة ملكية مستقلة لأحد الأشخاص . وتشمل الطبقة أو الشقة كل ما تحتويه مما هو معد للاستعمال الخاص بالمالك . فتشمل ما يوجد داخل الطبقة أو الشقة من حواجز فاصلة بين الحجرات ، وما يوجد فيها من تنابيب الماء والغاز وأسلاك الكهرباء والأدوات الصحية وغيرها من الأدوات المثبتة . وكذلك الباب الخارجى والإبواب الأخرى - والنوافذ والشرنجات - (١) أما الجدران الرئيسية الأرضية والسقف ، فهذه كلها من الأجزاء الشائعة ، لكن البلاط والأخشاب التي تكسو الأرضية والسقف والجدران هي ملك خالص لمالك الطبقة أو الشقة . وكذلك النفاذ المحصورين بين حوائط الشقة (٢) .

---

(١) نلاحظ أن هناك خلاف حول اعتبار النوافذ والشرنجات من الأجزاء الخاصة فقد ذهب البعض إلى اعتبارها من الأجزاء المشتركة بينما أراى الراجع والذي نأخذ به نذهب إلى اعتبار النوافذ والشرنجات من الأجزاء الخاصة (المغازى فقرة ١٤ من ٢٩ الدكتور سمير كليل ص ١٧) .

(٢) معطى الجارحي للملكية الطبقات ١٩٧٧ ص ٢١ .

## المبحث الثانى الأجزاء المشتركة

### — تحديد المقصود بالأجزاء المشتركة :

تنص المادة ٨٥٦/١ من القانون المبنى على أنه :

إذا تعدد ملاك طينيات الدار أو شققها ، ، فلابد من تعيين شركاء فى ملكية الأرض و ملكية أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع ، وبوجه خاص الاسلست والجدران الرئيسية والمداخل والامنية والاسطح والمساعد والممرات والدهاليز وتواعد الارضيات وكل انواع الانابيب الا ما كمن منها داخل الطبقة أو الشقة ، كل هذا ما لم يوجد فى سندات الملك ما يخالفه (١)

ويلاحظ على هذا النص ، أن الأجزاء المنصوص عليها ، ليست واردة على سبيل الحصر ، ويجزى أيضا لئلا يكمن أن ينفقوا فى سندات الملك على ما يخالف ذلك .

تالعمرة فى تحديد الأجزاء المشتركة هى بأن تكون هذه الأجزاء معدة للاستعمال المشترك لجميع الملاك .

ويجب أن يتوافر عنصر من العناصر الثلاثة انقلية حتى يمكن اعتبار جزء ما من الأجزاء المشتركة (٢) .

١ — أن يكون من الأجزاء المعدة للاستعمال الجماعى للملك الشقق أو بعضهم .

٢ — أن يكون من الأجزاء التى يتوقف عليها متانة البناء فى مجموعة أو فى بعض أجزائه .

٣ — ألا يكون محلا لاستعمال استثمارى بأحد الملاك دون غيره من الملاك الآخرين .

(١) راجع القرار رقم ١٠٩ الخالص بالنظام التبرينجى لاتحاد الملاك مادة ٦ نفرة ج وهى ترديد للمادة ٨٥٦ مبنى .

(٢) الدكتور خالد محمد زكى صالح . ص ١٨٩ .

ووفقا لما تقدم يعتبر من الاجزاء المشتركة :

- ١ - الأرض وذلك على أساس أن المبنى كله يرتكز على الأرض . وهي مشتركة بين جميع ملاك الطبقات والشقق .
- ٢ - الاساسات والجدران الرئيسية .
- ٣ - المدخل والامنية والاسطح .
- ٤ - المصاعد .
- ٥ - الممرات والدعليز وقواعد الارضيات .
- ٦ - التلييب .

٧ - السلم : يعتبر مشتركا بين جميع الملاك ولو كان بعضهم لا يستعمله عملا او لا يستعمل الاجزاء منه ، رغم أن نص المادة لا يشمله .

بالإضافة الى الاجزاء المشتركة بين الجميع ، فهناك اجزاء مشتركة بين بعض الملاك فقط .

فقد نصت الفقرة الثانية من المادة ٨٥٦ على أنه .. والحوالجز النافذة بين شقتين تكون ملكيتها مشتركة بين اصحاب هاتين الشقتين .

كما يلاحظ أن سطح أرض الطبقة او الشقة المصنوع من الخشب أو البلاط يكون مملوكا لاصحاب الطبقة او الشقة ، اما قواعد الأرضية فلا تكون ملكيتها مشتركة بين اصحاب الطبقتين او الشقتين العليا والسفلى ، بل تكون مشتركة بين جميع الملاك وذلك لان طرق المعلقة الحديثة تجمل قواعد الارضيات لا تتجزأ من جسم البناء كله (١) .

ودراسة الاجزاء المشتركة تقتضى معرفة من يملك تقدير الحصة التي لكل ملاك في الاجزاء المشتركة ثم كيف يتم هذا التقدير ولخيرا الوقت الذي يجب ان يتم فيه هذا التقدير . ومستدرس ذلك على التوالي .

### صاحب الحق في تقدير الحصة في الأجزاء المشتركة :

لا يوجد في القانون الفرنسي او القانون المصري نصا يحكم هذا الموضوع ، وانفاذة ان تقدير الحصة انى لكل ملاك في الاجزاء المشتركة يقوم به الملاك انفسهم .

(١) اتحاد الملاك للدكتور عبد الحميد كشوريس ص ٢٦ .

غير أن تحديد من يملك هذا التقدير يتوقف في الواقع على ظروف انشاء ملكية الشقة ، أى على مصدر ملكية الشقة .

فإذا كانت ملكية الشقة قد نشأت نتيجة تصرف مالك العقار في بعض شقته أو جميعها ، فإن تقدير حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة ، يقوم به البائع الذى أقام البناء ، ووضع نظام هذه الملكية المشتركة (٦) . وعلى ذلك فإن المشتري الذى أصبح مالكا لأحد الشقق ، يعتبر بنفسه لهذا النظام ، ويلتزم خاضعا للتقدير الذى تلم به البائع فيما يتعلق حصته في الأجزاء المشتركة وذلك من تاريخ توقيعه على عقد مشتراه .

ويكون الوضع كذلك بالنسبة لتصرف المالك في عقار قديم يبيعه كحقوق ليكون الأصل أن هذا الآخر هو الذى يقوم بتقدير الحصة في الأجزاء المشتركة لكل شقة على أن يخضع مشتري كل شقة فيما بعد لهذا التقدير ويسرى عليه .

وأخيرا إذا كانت ملكية الشقة مصدرها النسبة الانتفاعية أو الغشائية فإن تقدير الحصة في الأجزاء المشتركة يتم بواسطة الورثة أو القاضى تبعا للظروف (١) .

### في التقنين للملكية للمصريين .

لذا طلب أحد الورثة أو المالك على الشيوع حصة العقار الشائع بالأصل أن تتم القسمة عينا ، فيقسم العقار الشائع إلى حصص يأخذ فيها كل شريك بنظر نصيبه طالما أن العقار يقبل القسمة عينا . وعلى ذلك فإنه لا يوجد في التقنين المدنى المصرى ما يحول دون قيام القاضى بفرض القسمة العينية من طريق تخصيص شقة أو بعض الشقق لكل مالك .

وإذا تبين للقاضى أن الأمر في حجة إلى خسارة ، فإن له أن ينتدب خبيرا أو أكثر لتقويم العقار الشائع وقيسمة شققا (٢) .

ويجوز للخبير أن يعين لكل شريك شققا مفرزة تتبادل مع حصته مع تقدير الحصة في الأجزاء المشتركة .

وإذا تعذر أن يختص أحد الشركاء بكامل نصيبه عينا عوضا بمعدل ما نقص في نصيبه ، فيحدد مبلغ من النقود يعادل ما نقص من نصيبه

(١) الدكتور سمير كمال النظام القانونى لملكية الشقق ص ٢٥ .

(٢) راجع الأحكام الواردة في كتابنا دعاوى البيوع المشاعية في قانون المرافعات والقانون المدنى الناشر دار الفكر الجامعى .



( ٨٢٧ هـ ) مثلاً اذا كانت هناك عملة مكونة من احدى عشر شقة متساوية في عدد الحجرات تنقسم بين اثنين من الملاك فله يمكن تخصيص ست شقق لاحدهما واعطاء الآخر خمس شقق ومعدلا النسبة .

لما اذا تعذرت التسمية العينية على النحو المتقدم ، وهذا ينطبق في حالة زيادة عدد الملاك وزيادة كبيرة من عدد الشقق التي يحويها العقار ، فان القاضي يلزم بتبع هذا العقار بالزيادة بالطرق المطبوعة في القانون (١) ، مع تسمية ثلثه بين هؤلاء الملاك كل بنسبة حصته في العقار الشقق .

### كيفية تقسيم حصة المالك في الأجزاء المشتركة :

في القانون الفرنسي تنص المادة من قانون ١٠ يولية ١٩٦٥ على انه في حالة سكوت السندات او تملؤها بتقدير الحصة في الأجزاء المشتركة لكل مالك بنسبة قيمة الجزء الخاص الذي له في المبنى ( مع استبعاد التسمية التجارية ) .

اي ان النص جعل تقدير الأجزاء المشتركة على اساس قيمة الجزء الخاص بالنسبة لمجموع الأجزاء الخاصة وذلك في حالة سكوت السندات او تملؤها . ويفسر الفروا الفرنسية هذا النص بان قيمة الجزء الخاص يجب ان تنسب الى قيمة العقار في مجموعة سواء اجزائه الخاصة او في اجزائه المشتركة .

وقد نصت المادة ٨٥٦/٢ من القانون المدني المصري على ما يلي :  
« هذه الأجزاء المشتركة من الدار لا تنبل للتسمية ، ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار » .

(١.) وتتلخص هذه الإجراءات في ان البيع يجري بناء على ثلثة بشروط البيع يودعها من يعنيه التعميل من الشركاء ثم كلف المحكمة الجزئية وتشمل ثلثة شروط البيع حكم المحكمة الصادر بالبيع وتعيين العقار الشقق وشروط البيع والذين الاساسي الذي تنفذه المحكمة الجزئية وتجزئة العقار الى صفقات اذا اقتضت الحال مع ذكر اللثن الاساسي لكل صفقة وتبين سندات الملكية وبين جميع الشركاء . ويباع العقار الشقق بالزيادة طبقا للقواعد المطبقة بإجراءات بيع العقار بناء على طلب الدائنين .

نظرا في تفصيل هذا الموضوع كتبنا دعوى البيوع في قانون المرافعات والقانون المدني الناشر دار الفكر الجامعي .

كما تنص المادة ٦/ج من قرار وزير الاسكان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩  
باصدار النظام التوفى لاتحاد الملك على ما يأتى :

« يتلك العضو على الشيوع كل بنسبة نصيب الوحدة أو الطابق  
الملوكة له في الاجزاء المشتركة مع ياتى ملك المبنى من البناء بملحقته المعدة  
للاستغناء المشترك بين الجميع (١) » .

وتنص من ذلك ان لكل ملك حصة في الاجزاء المشتركة تتدر بنسبة  
قيمة ما له في الاجزاء الخصة (٢) . وتتدر قيمة الجزء الخاص لكل ملك  
منسوبة الى قيمة العقار بأكمله .

لذلك يمكن الاتفاق على وضع معيار آخر لتحديد ما يخص كل ملك في  
الاجزاء المشتركة ، كما ان المشرع الفرنسى قد نص صراحة على انه لا يتعين  
الاخذ بمعيار القيمة الا في حالة سكوت السندات أو تعارضها .

اى ان معيار القيمة في كلام القانون المصرى والفرنسى حكم غير آمر  
فيجوز الاتفاق على ما يخالفه . وذلك بالنسبة لتقدير قيمة الاجزاء المشتركة .

وهو نفس الوضع المأخوذ به في القانون الفرنسى كما سبق ان رأينا  
فيما تقدم .

ولكن الخلاف بين القانونيين يتحصر في ان القانون الفرنسى قد تضمن  
عناصر تقدير القيمة في الاجزاء الخاصة ( المكونات المساحة — الموضع )  
بينما لم ينص القانون المصرى على مثل هذا العنصر . وعنى ذلك فالتأنيب ان  
ينص في سندات الملك على تحديد ما يخص كل ملك في الاجزاء المشتركة  
وفي حالة عدم وجود هذا النص في سندات الملك ، أو كان هناك تعارض  
بينهما فإنه يمكن الاسترشاد بالمعيار الذى اخذ بها المشرع الفرنسى .

فبالنسبة لمعيار المساحة فهو اول المعايير التى يتعين الانتباه اليه  
لتقدير قيمة الجزء الخاص ، ويلتالى ما يخص هذا الجزء في الاجزاء  
المشتركة للمبنى . والعبرة بالمساحة النعلية اى مساحة الجزء الخاص بعد  
استبعاد الحواجز الفاصلة بين الحجرات :

(١) واتخذ الادنى لعدد الشقق أو الطبقات التى يسرى عليها هذا النظام  
مست شقق أو طبقات ( اى اكثر من خمس شقق ) .

(٢) انشع المصرى لم يفرض معيار القيمة بصفة امرة ، وعلى ذلك ذهب  
بعض الفقه ويحق الى انه يمكن الاتفاق على وضع معيار آخر لتحديد ما يخص  
كل ملك في الاجزاء المشتركة الدكتور سمير كابل المرجع السابق ص ٢١٠ .

كما أنه بالنسبة لمعيار الموضع يمكن أيضا الأخذ به في هذا التقدير على النحو الموضح في القانون الفرنسي ١٠ فالشقة الداخلية غير الشقة الخارجية التي تطل على شارع ١١. والشقة التي يدخلها الشمس والنور بخلاف الشقة التي لا يدخلها الشمس أو تكون مظلمة .

وبالنسبة لمعيار المكونات ، فإنه يمكن الأخذ به في التقدير كعدد الحجرات ومستوى البناء ودرجة التجهيز مع استبعاد ما يكون داخل الجزء الخاص من زينت .

لما نوع الاستعمال للجزء الخاص فإنه لا يوجد في القانون المصري ما يفيد استبعاده من التقدير كما هو الحال في القانون الفرنسي ، لذلك نعتقد أن نوع الاستعمال يجب أخذه في تقدير قيمة الجزء الخاص .

مثلا استعمال الجزء الخاص كشقة بخلاف استعماله كمحل تجاري أو جراج خلص بل أنه يمكن الأخذ في الاعتبار بنوع الاستعمال حتى بالنسبة للمحلات المتشابهة مثلا محل لبيع التبغ لا يمكن مساواته بمحل جزارة أو محل لبيع الملابس أو شقة معدة للسكن لا يمكن مساواتها بشقة معدة كميادة أو مكتب محام (١) .

### وقت تقدير قيمة الجزء الخاص أو الفرز :

تنص القانون الفرنسي في المادة ٥ من قانون ١٠ يولية ١٩٦٥ على أن المعبرة في تقدير قيمة الأجزاء الخاصة هي بولت توزيع ملكية هذه الأجزاء على الشركاء في الملك دون اعتبار للحسينات التي يجريها كل ملك في حصته الخاصة .

بينما لم يحدد المسرع الوقت التي يجب الوقوف عنده لتقدير قيمة الأجزاء الخاص بكل ملك سواء لتحديد حصته في ملكية الأجزاء المشتركة (م ٢/٨٥٦ مذي ، م ١/٦ من اقرار الوزاري ) ، أو لتحديد نصيبه في التكاليف المشتركة (م ١/٨٥٨ مذي ، م ٢٨/ج من القرار الوزاري ) وقد يطرا بعد انشاء البناء تغيير في قيمة بعض الأجزاء الخاصة دون البعض ، وقد يكون التغيير في القيمة راجعا إلى تعديلات داخلية قام بها الملك في الأجزاء المشتركة ذاتها سواء كان هذا التغيير في القيمة بالزيادة ( كما لو قام المسالك بإجراء تحسينات ) أو بالنقصاء « كما لو أهمل الملك في الصيانة » .

كما قد يكون للتغيير نتيجة تعديلات خارجية لا دخل لإرادة الملك فيها

(١) الدكتور سمير كامل المرجع السابق ص ٣٣ .

سواء اكلن هذا التغير بالزيادة بلن يتحول مثلا الى المتنى المملوك على نظام الشقق او الطبقات الى حى تجارى يمكن فيه فتح المحلات التجارية وهذه تقع عادة في الادوار السفلى فيترتب على ذلك ان تزيد قيمتها عن الادوار الاخرى التى لا تصلح للمحلات التجارية او افتتاح طريق علم على احد جوانب المبنى ترتب عليه الزيادة في قيمة الاجزاء الخاصة التى تقع في ذلك الجانب او كلن التغير بالانقضاء كالغاء مقتره علم كانت تطل عليه بعض الاجزاء الخاصة ترتب عليه انقراض قيمتها .

وقد تعددت الآراء حول تحديد الوقت الذى يجب اوثوق عنده لتقدير قيمة الجزء الخاص بكل ملك في هذه الحالات .

ذهب البعض الى الاعتداد بكل تغير يطرأ على قيمة الاجزاء الخاصة سواء كانت تغيرات داخلية او خارجية (١) . ويلتالى يتغير نصيب كل من الملك فيما قد يستحق على احد الاجزاء المشتركة . او فيما يلزم انتفاعه عليها من مصروفات تبعا لكافة التغيرات التى قد تطرأ على قيمة الجزء الخاص به . بينما ذهب البعض الاخر الى التفرقة بين التغيرات الداخلية والخارجية مع الاعتداد بالتغيرات الخارجية دون الداخلية ، ويلتالى يتغير نصيب كل من الملك فيما قد يستحق من احدى الاجزاء المشتركة او فيما يلزم انتفاعه عليها من مصروفات تبعا للتغيرات الخارجية التى قد تطرأ على قيمة الجزء الخاص به دون التغيرات الداخلية ( نمثلا تحول الحى الى حى تجارى او افتتاح طريق علم يغير من مزايا موقع بعض الاجزاء الخاصة ويؤدى الى الاعتداد بهذا التغير - اما ما يجريه الملك من تصنيفات داخل حصته الخاصة ، فلا يعتد به ) .

اما الرأى الذى نرجحه فهو ما ذهب اليه البعض (٢) بلن قيمة الاجزاء الخاصة تفكر وقت توزيع الملكية على اشركاء في الملك بصرف النظر عن اى تغير يطرأ على قيمة الاجزاء الخاصة ودون تفرقة بين تغيرات خارجية لا تطل لارادة الملك فيها او تغيرات داخلية تلم بها الملك .

ويلتالى فلن تحديد نصيب كل من الملك فيما قد يستحق من احدى الاجزاء المشتركة او فيما يلزم انتفاعه عليها من مصروفات يجب ان يتم وقت

(١) محمد على عرفة ج ١ نقرة ٢٥٧ من ٢٧٩ - ٢٨٠ .

(٢) السيد على مغزى ملكية طبقت المنازل ١٩٤٩ - الدكتور مير كابل المرجع السابق ص ٢٤ .

### انتهاء الجناة .

هذا الرأي يؤدي الى ثلاثى المتارعت بين الملاك التى تد تدور عند  
تحديد تعصيب كل منهم فى الاجزاء أو التكاليف المشتركة (١)

---

(١) السنهورى ح ٨ نقرة ٦٢٥ — منصور مصطفى ص ٢٥٤ نقرة ١٠٢  
اسماعيل غانم ملكية الطبقات والشتق مجلة ادارة قضايا الحكومة السنة  
الثامنة العدد الثانى ابريل ، يونية ١٩٦٤ . الدكتور سمير كابل المرجع  
السابق ص ٣٥ .



## الفصل الثانى

### طبيعة حق مالك الطابق أو الشقة

تمهيد وقسيم :

سوف نتناول طبيعة حق مالك الطابق أو الشقة في بحثين :

- البحث الاول : طبيعة حق مالك الطابق أو الشقة في القانون المدنى .
- البحث الثانى : طبيعة حق مالك الطابق أو الشقة في الشريعة الاسلامية .





## المبحث الأول

### طبيعة حق مالك الطابق أو الشقة في القانون المدني

وفضت المادة ٨٥٦ من القانون المدني تصويراً للملك الطابق أو الشقة بأن له ملكية مفرزة على طابقه أو شقته وملكية شائعة شيوعاً اجترارياً على الأجزاء المشتركة الأخرى مع غيره من الملاك (١) .

وقد جرى نص تلك المادة على ما يأتي :

١ - « إذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شقتها المختلفة ، فانهم يعنون شركاء في ملكية أجزاء البناء المدة بالاستعمال المشترك بين الجميع ويوجه خاص الأساسات والحدود الرئيسية ، والداخل والافتنية والأسطح والمصاعد والممرات والنداهاليز وقواعد الأرضيات ، وكل أنواع الاتبابب إلا ما كان منها داخل الطابق أو الشقة كل هذا ما لم يوجد في سندات الملك ما يخالفه .

٢ - وهذه الأجزاء المشتركة في اندار لا تقبل القسمة ويكون نصيب كل ملك فيها بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار ، وليس للملك أن يتصرف في نصيبه هذا مستقلاً عن الجزء الذي يملكه .

٣ - الحواجز الفاصلة بين شقتين تكون ملكيتها مشتركة بين أصحاب هاتين الشقتين . ولا يوجد ما قبل هذا النص في القانون المدني القديم حيث كان هذا القانون لا يعرف إلا نظام السفل والطو . وهو النظام الذي كان سائداً في ذلك الوقت حيث لم تكن قد انتشرت بعد العمارات السكنية الكبيرة المقسمة إلى شقق » .

، إلا أنه تعد أن اعتبر المشرع أن لكل ملك حق ملكية مفرزة على شقته وحق ملكية شائعة شيوعاً اجترارياً على الأجزاء المشتركة نجده ينص في المواد ٨٥٩ ، ٨٦٠ على التزام صاحب السفل بأن يقوم بالترميمات اللازمة لمنع سقوط الطو ويتجديد بناء سفله إذا انهزم البناء ، وفي المادة ٨٦١ على أنه لا يجوز لصاحب الطو أن يزيد من ارتفاع بنائه بحيث يضر بالسفل مما يفيد أن للملك الشقة حق ارتفاع ، بالإضافة إلى حق الملكية المفرزة وحق الملكية الشائعة (٢) .

(١) السيد على الخازي ، المرجع السابق ، ص ٩١ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٦ ، ص ٩٦ - ٩٧ .

وقد ذهب الفقه الراجح الى القول بأن هذا خلط واضح بين نظام السفل والطو ونظام الطبقات المقررة والنشروع الاجبارى (١)، لان اعطاء ملك الشقة حق ارتفاق على الاجزاء المشتركة يتناقى مع هذا النظام الاخر الذى تعتبر فيه اسباب الشقة وجدرانها الرئيسية وقواعد أرضيتها من الاجزاء المشتركة بين الجميع نظرا لان الفن المعارى الحديث يجعل من قواعد الارضيات اجزاء لا تتجزأ بل جسم البناء كله (٢) .

---

(١) المنهوى ج ٨ ص ١٠٤٩ - السيد على الخازنى ص ٩٢ .

(٢) النظام القانونى للكية الطبقات للعقود سمير كليل ص ٧٥ .

## المبحث الثاني طبيعة حق مالك الطابق أو الشقة في الشريعة الإسلامية

تضمنت كتب فقهاء الشريعة الإسلامية نظم الدور المقسمة بين مالك متعددين ، واعتبروا أن صاحب الطبة بالكا لكل ما يتكون منه هذه الطبة ، ويكون له حق ارتفاق على ما تحته وعلى ما فوقه . فنجد لصاحب المذهب الحنفي يظهرون علاقة صاحب الطو بصاحب السفل وقالوا أن ملك كل منهما لم يخلص له إذا تعلق به حق للآخر (١) .

وحق التملق أو الجوار الراسى هو أن يكون لاتبان حق في أن يملأو بناؤه بناء غيره ويتحقق ذلك في دار لها سفل وعلو ، فيبيع صاحبها علوها لآخر ، أو يبيع أرضها وسفلها لشخص آخر ، فيكون السفل ملك ، والعلو للمالك آخر ، ويكون للعلو حق القرار والبشاء على ذلك السفل دون أن يملك سقفه ، لانه يكون ملكا للمالك السفل في جميع الاحوال ، لانه جزء من سفله ويتم له ولا يمد مسكا الا به (٢) .

وكذلك يتحقق في دار مكونة من ثلاث طبقات فلكل يتبعها ملكا لثلاث اشخاص فلكل ، لكل شخص طبقة من طبقاتها ، فيكون للاملى حق الطو والقرار على من يليه حق الطو والقرار على من يليه وهكذا الى أرضها ويكون سقف كل طبقة مملوكا للملكها ، والمستعلى عليه حق الانتفاع به فقط .

وحق الطو نوع من حق انقرار كما هو ضرب من الجوار فان حق القرار كما يثبت بايجاره أرض لىبنى عليها على أن يكون للبانى حق القرار وانبقاء مادام يدفع أجرها ، يثبت كذلك أن بيع علو لآخر فيكون للبناء المستعلى حق انقرار على السفل .

وحق التملق لا يثبت عند الحنفية الا ضمن بيع علو قائم بناؤه على سفل ولا يثبت نتيجة لبيع حق التملق أو الطو بدون بناء قائم على بناء آخر ، لأن بيع حق التملق أو للعلو استتلا لا غير تابع لبناء مستقل غير صحيح عند

(١) السيد الخاوى ملكية الطبقات : ١٩٤٩ ص ٨ .

(٢) الشريعة الإسلامية للهوم الشكور بدران أبو العين بدران : ط ١٩٧٢

الحنفية (١) كبيعته على بناء مزيج اقامته ولم يوجد بعد اذ لا يعد حقيق انتمى  
او الطو عندهم مالا ، وتعليكه فيما يرون ليس لبيع تعليكا لهواء المستعنى  
على البناء .

وتعليك الهواء بلطل لعدم استقراره ولعدم مآليته .

وذهب الملكية والحنابلة الى جواز تعليكه استقلالاً ، كما يجوز تعليكه  
فيما لتعليك البناء المستعنى على تناء آخر ، فاذا ملك استقلالاً فانه يتحدد  
حينئذ بحدود ما سيطوه من البناء الموجود ان كان هناك بناء يراد استعلاؤه  
او بحدود ما سيتم من البناء الذى سيكون سفلا له بعد وصفه وبيانه الطو  
ووصفه بيانا لا يؤدي الى انزعاع عاد (١) .

وحق انتمى حق دائم لا يسقط بتهديم كل من الطو او السفل ولا يهدم  
احدهما ويجرى فيه التوارث نيقتل بالوراثة الى ورثة ملكه .

واذا انهدم العلو كان لصاحبه ولورثته من بعده تجديده ، وليس  
لصاحب السفل ان يجبرهم على اعادته على الصحيح لانه لا منفعة له معتبرة  
في ذلك . واذا تهدم تسفل فتهدم بالتهديم العلو فطى صاحب السفل اعادته  
فاذا اعاده علاه صاحب العلو ينفقه ويجبر على اعادته عند الحنابلة من  
صاحب الطو من انتفاعه (٢) .

ويرى الحنفية ان السفل اذا انهدم فجدده صاحبه علاه الاخر بالبناء  
عليه دون ان يكون له حق الرجوع على صاحب السفل بقيمة ما انهدم من  
علوه او نقص اذا كان انهدام السفل من غير تعد من صاحبه لما اذا كان  
يتمد منه فله يضمن لصاحب الطو قيمة ما سقط من بنائه (٣) .

ويلاحظ ان التشريع الوضعى في البلاد العربية لا يكاد يختلف عما ذهب  
اليه فقهاء الشريعة في احكام السفل والعلو ، الا في امور فرعية يسيرة  
دعا الى الخلاف فيها اختلاف الاعراف وازادة تنظيم الانتفاع المشترك حتى  
لا يترتب عليه الاضرار بحقوق بعض الشركاء ضرورا غير مألوف . وعلى هذا

---

(١) الملكية في الشريعة الإسلامية مع مقارنتها بالقوانين العربية محاضرات  
فضيلة الاستاذ على الخفيف : على طلبة قسم البحوث والدراسات القانونية  
١٩٦٦ ، ج٢ ، ص ١٢٠ وما بعدها .

(٢) كشف القناع : ج٢ ، ص ١٩٧ .

(٣) السيد على المفازى المرجع السابق ص ٩ .

كانت الشريعة الإسلامية أساساً بنيت عليه هذه الأحكام في البلاد العربية وبخاصة في الجمهورية العراقية . وقد ائتمرت ملكة الطبقات في القانون المدني المصري ، وفي غيره من القوانين العربية ، كالقانون المدني السوري والقانون المدني الليبي والقانون المدني العراقي . كما ائتمرت القوانين اللبنانية . ونص في المادة ٨٥٦ مدني مصري وما بعدها إلى المادة ٨٦١ على اشتراك ملك الطبقات في ملكية أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين جميع ملاك الطبقات على أن يكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة ما يملك ، وعلى أن ليس له أن يتصرف في نصبه من ذلك تصرفاً مستقلاً عن الجزء الذي يملكه وذلك ما لم يوجد في سندات الملكية ما يخالف ذلك ونص في المادة ٨٥٧ على أن يستعمله ويتقاسمه بهذه الأجزاء المشتركة ، يجب ألا يحول أو يضر يستعمل الآخرين . كما نص في المادة ٨٥٨ على أن تنقلت هذه الأجزاء وصيقلتها تكون على جميع الشركاء كل بقدر قيمة ما يملك ما لم يوجد اتفاق بينهم بما يخالف ذلك . وفي المادة ٨٥٩ على أن الزام صاحب السفل بالأعمال والترميمات اللازمة لسفله حذاراً من سقوط الطو واجيز للاتاضي عند امتقانه أن يلبز ببيع السفل أو يلقن لصاحب الطو بذلك على نفقة صاحب السفل ، كما ألزمت المادة ٨٦٠ صاحب السفل بإعادة سفله عند انهاده ، فإذا امتنع كان للاتاضي كذلك أن يبيع السفل أن يعيده أو بأن صاحب الطو باعفته على نفقة صاحب السفل وفي هذه الحالة يجوز لصاحب الطو أن يمنع صاحب السفل من الانتفاع به حتى يؤدي ما في ذمته لصاحب الطو ، كما يجوز لصاحب الطو أن يحمل على إذن بلجارة السفل أو بسكناه استيناء لحقه ، وليس لصاحب الطو أن يزيد في ارتفاع بنائه أو يبنى بناء آخر معه المادة ٨٦١ كما لا يجوز له وضع أثقال يخشى منها على السفل وإلى هذا كله ذهب القانون الليبي في مواد من ٨٦٠ إلى ٨٦٥ ) والقانون السوري من ( ٨١١ إلى ٨١٢ ) ويلاحظ أن التشريع في هذه البلاد العربية قد ألزم صاحب السفل منذ انهاده باعفته إلى الحال التي كان عليها فلم يفرق بين ما إذا كان انهدام السفل نتيجة اعتداء عليه من صاحبه ، أو نتيجة لما ليس له فية يد كزلزال أو نحو ذلك بخلاف ما ذهب إليه الخفيف في ذلك إذا لم يلزموا صاحب السفل باعفته إلا عند تعديه وسقوطه نتيجة لذلك .

أما إذا سقط بلا تعد فلم يلزمه باعفته بناء على أنه لا يلزم انفسان بمصاراة ملكه ، وإنما جعلوا أصحاب الطو أن يعيده إذا أراد ، على الوضع

الذى شرحناه فيما سبق . ولا شك ان هذا اقرب الى العدانة اذ لا يرهق  
 الانسان بما لم يكن له فيه يد ، ولكن اذا اراد صاحب الطور احياء حقه  
 اعاده على حساب صاحب المنزل ، على ان يجره ويستغله مع حصوله  
 على الاذن بذلك من القضاء في سبيل استيفاء حقه (١) .

---

(١) على الخفيف الملكية في الشريعة الاسلامية ص ١٢٧ وما بعدها وقسمه  
 الاملاك المشتركة في الفقه الاسلامي للدكتور احمد فراج حسين محله كلية  
 الحقوق جامعة الاسكندرية ع ١ ، ٢ ص ١٩ ١٩٧٧ ص ١٠١ وما بعدها .

## الفصل الثالث

### حقوق الملاك والتزاماتهم والقيود التي ترد عليها

تمهيد وقسيم :

سوف نتناول حقوق والتزامات مالك الملبق أو الفضة والقيود التي  
ترد عليها في بحثين :

المبحث الاول : حقوق الملاك والتزاماتهم على الاجزاء المربعة والقيود  
التي عليها .

المبحث الثاني : حقوق الملاك والتزاماتهم على الاجزاء المشتركة والقيود  
التي ترد عليها .





## المبحث الأول حقوق الملاك والتزاماتهم على الأجزاء المقرزة والقيود التي ترد عليها

يكون للمالك الطابق أو الشقة سلطات المالك العادي في الاستعمال والاستغلال والتصرف . حيث أن حقه على الطابق أو الشقة حق ملكية بمرز ومع ذلك . فإن سلطات المالك متعددة بالقيود التي ترد على حق الملكية بوجه عام بالإضافة الى القيود الاتفاقية المنصوص عليها في نظام الملكية المشتركة .

### أولاً - حق التصرف في الطابق أو الشقة :

لكل مالك أن يباشر على شقته كل سلطات المالك الفرد . فهو يستطيع أن يبيعها أو يجري بدل عليها أو على جزء منها . كما يستطيع أيضاً أن يربط عليها أى حق عيني تبنى كالتأجير الرسمي والتأجير . ويستطيع دالتنوه أن يحتجزوا على الشقة ويمنعونها لاستيفاء حقوقهم من ثمنها .

وكذلك فإنه يمكن أن تنزع ملكية الشقة للخدمة العامة .

يستطيع المالك أن يبيع شقته أو طابقه كيفما يشاء ، على أن يشمل هذا التصرف بما خصه من الأجزاء المشتركة ويشمل بموجب هذا البيع إلى البيع إلى المشتري حقوق والتزامات البائع المتعلقة بالشقة أو الطابق المبيع حيث يحل المشتري محل البائع في حقوقه على الشقة أو الطابق ، كما يلتزم بالتزاماته . وخصوصاً تلك المنصوص عليها في نظام الملكية المشتركة إذ أن هذا النظام يرسم حدود حق الملكية لجميع الشركاء في ملكية البناء (١) .

التواعد العامة وتبني بمرتين عقود السلف في حق الخلف الخاص متى كانت الحقوق والتزامات الناشئة من العقد تعتبر من مستطيلات الشيء الذي انتقل إلى الخلف الخاص ( المادة ١٢٦ مدنى ) وعلى أن يكون الخلف مالاً بهذه الالتزامات وقت انتقال ملكية الشقة أو الطابق إليه من سلفه .

الخاص بإصدار النظام التوحيى لاتحاد الملاك على ما يلى :

كما تنص المادة ٣٦ من قرار وزير الإسكان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ «تودع بالوحدة المحلية المختصة نسخة من نظام الاتحاد مرفقاً بها

(١) الدكتور سمر كابل النظام القانونى للملكية للشقق من ٧٦ .

محضر الجمعية العمومية بالتصديق عليها .

ويسلم حق عضو من أعضاء الاتحاد - التداوى والتجديد - صورة من هذا النظام ومن أية قرارات تصدرها الجمعية العمومية للاتحاد تتفق بحقوق الأعضاء وواجباتهم » .

ويبين عما تقدم أن الخلف انخلص يلتزم طبقاً للقواعد العامة بنظام الاتحاد إذا كان عالمياً به وقت انتقال ملكية الشقة أو الطابق اليه من السلف ، وهذا العلم يتحقق بتسليم الخلف الخاص لأحد أعضاء الاتحاد صورة من النظام ومن أية قرارات تصدرها الجمعية العمومية للاتحاد . وذلك باعتباره من الأعضاء الجدد في مفهوم نص المادة ٣٦ المذكورة .

### القيود التي ترد على حق ملك في التصرف في الطابق أو الشقة :

للمالك أن يتصرف في طلبته أو شقته دون حاجة الى موافقة شركائه في ملكية البناء على أن يشمل هذا التصرف ما يخصه من الأجزاء المشتركة . ولكن قد يتفق على منع الملك من التصرف لاجنبى عن سلاك البناء .

وقد أجازت القواعد العامة في اقتنون المبنى المصرى انتقلت المنع من التصرف بين ملك الشقق والطوابق في البناء الواحد . وذلك إذا كان البناء مشروعا ، ومقصودا على مدة معقولة ( المادة ٨٢٣ مبنى ) .

### طلب الشفعة من جانب أحد ملاك الطبقات أو الشقق :

لا خلاف بين الفقهاء حول إمكان طلب الشفعة من جانب ملاك الطبقات أو الشقق وإنما الخلاف حول الأسس التي تبنى عليه الشفعة في هذه الحالة . حيث يذهب بعض الشراح الى أن الأسس التي تبنى عليه الشفعة هو الجوار فقط بالنسبة للملكية انطبقت المتعددة الملوكة للملاك مختلفين والتي تخضع لنظام السبل والعلو حيث يكون التلاصق في البناء رأسيا لا أفقيا ، فتكون أعلى طبقة ملاصقة للطبقة التي تليها في أعلاها ، وهذه ملاصقة للطبقة الأسفل في أعلاها كذلك وهكذا . فيجوز إذن أن يشفع صاحب إحدى هذه الطبقات في الطبقة التي هي فوقه مباشرة وفي الطبقة التي هي تحته مباشرة ، لأن طنقته ملاصقة لكل من هاتين الطبقتين الطبقة الأعلى في أسفلها والطبقة الأدنى في أعلاها أي أسس شفعه أصحاب الطبقات هو الجوار الرأسى . ويرتبط على ذلك أنه إذا كتمت الدار ذات ثلاث طبقات وبيعت الطبقة الوسطى شفع فيها كل من صاحب الطبقة العليا وصاحب الطبقة السفلى ، أو بيعت

الطبقه تعني أو الطبقه السفلى تمنع فيها صاحب الطبقه ان يبنى (١) .  
وبالنسبة للملكية الشقق يكون التلاصق في انبساطها أفقياً لذلك لا خلاف  
أيضاً في اجازة الشفعة إذ تكون الشفعة المنفوع بها ملاصقة بشفعة المنفوع  
فيها ملاصقة جانبية أي أن أساس شفعة صاحب الشقق هو الجوار  
المتقارب .

بينما يذهب البعض الآخر من الشراح إلى أن أساس الأخذ بالشفعة في  
ملكية الطبقات أو الشقق هو الشيوع بالإضافة إلى الجوار على أساس  
وجود ملكية شائعة شيوع إجباري لصاحب الطابق أو الشقة في الأرض التي  
انتمت عليها طبقه أو شقته ، وأن هذه الملكية الشائعة تنتقل إلى المشتري  
مع ملكية الطابق أو الشقة . لذلك يستطيع الشركاء الآخرون باعتبارهم  
ملاك على الشيوع في الأرض أن يطلبوا الأخذ بالشفعة على هذا الأساس (٢)  
وأن هذه الوسيلة تتيح للشركاء التخلص من حالة الشيوع الإجباري ولو  
جزئياً .

ويقول بعض الفقهاء أن « الخلاف بين الرايين تظهر أهميته بالنسبة  
للحالات التي لا يتحقق فيها شروط الأخذ بالشفعة كما في حالة وجود ملك  
لشقة في الدور العاشر مثلاً ويريد أن يشفع في شقة بالدور الأول بأمرها  
مالكها لاجنبى من الشركاء لأنه طبقاً للرأي الأول ، لا يستطيع الملك لشقة  
في الدور العاشر أن يأخذ بالشفعة شقة بيعت في الدور الأول لانتفاء وجود  
تلاصق بين الشقتين حيث لا يعتبر جاراً ملاصقاً ، بينما طبقاً للرأي الثاني  
فإن هذا الملك يستطيع أن يأخذ الشقة بالشفعة على أساس أنه ملك على  
الشيوع في الأرض التي انتمت عليها البناء بأكمله (٣)

وقد أصدرت محكمة النقض المصرية أول حكم لها في موضوع الأخذ  
بالشفعة في ملكية الطبقات أو الشقق (٤) وقد جاء في هذا الحكم :

١ — أن إقامة الشركاء المستاعين بناء بقصد تملك طوائفه أو شققه  
للغير وطريق البيع — اعتبارهم متنازعين عن حقوقهم في الأخذ بالشفعة عند

(١) السنهوري ج ٦ ص ٥٦٩ ، توفيق نرج الحقوق العينية الأصلية ١٩٨١  
ص ٢١٩ .

(٢) السنهوري ج ٦ ص ٥٦٩ — ٧٥٠ .

(٣) الدكتور سمير كليل المرجع السابق ص ٨٢ .

(٤) نقض مدني جلسة ١٩٧٨/٦/٧ — ٢٩ — ١٤٢٤ مجموعة أحكام  
النقض راجع التطبيق على هذا الحكم المرجع السابق ص ٨٣ وما بعدها .

بيع أحدهم لأحدى الشقق . وهذا هو المفهوم الصحيح لإرادة الشركاء المتعاقبين في نظام تملك الطوابق أو الشقق .

٢ - أن بيع العقار وصدوره من أحد الشركاء المتعاقبين على نفسه ويصفته نائباً نيابةً قضائية عن بقى الشركاء وهم زوجته وأولاده - وأثره عدم جواز طلب الزوجة أخذ العقار المبيع بالشفعة لاعتبارها طرفاً بلطفاً .

### حظر اكتساب ملكية الشقق على بعض الأشخاص :

حظرت المادة الأولى من قانون ٨١ لسنة ١٩٧٦ تلك العقارات المبنية والأراضي الفضاء على غير المصريين (١) .

والحظر ينصرف إلى غير المصريين بصفة عامة ، سواء كانوا من العرب أم من الدول الأخرى بما في ذلك الفلسطينيين ، خلافاً لما أقره القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ بالنسبة لحظر تملك الأراضي الزراعية . أما من نطلق الحظر ، فإنه ينصرف إلى اكتساب ملكية العقارات المبنية أو الأراضي الفضاء في مصر إما كمن سبب لكتساب الملكية هذا الميراث .

ويشمل الحظر هنا ملكية عقار بأكمله أو أحد شققه أو طوابقه وكل تصرف بالمخالفة لأحكام هذا القانون يقع باطلاً ولا يجوز شهره (م ١/٤) . من هذا يتضح أن الأجنبي لا يستطيع أن يملك طابق أو شقة في مصر سواء كان من الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين (٢) .

وقد استثنى القانون بعض الحالات أجاز فيها لغير المصري اكتساب ملكية الطبقت أو الشقق وهي :

١ - تملك الحكومات الأجنبية والهيئات الدولية للعقارات الكلية أو الشقق لاتخاذها مقراً لبعثتها الدبلوماسية أو القنصلية أو لسكنى رئيس البعثة بشرط المخيلة بالمثل .

٢ - في الحالات التي يوافق عليها مجلس الوزراء وبالشروط التي نص عليها القانون .

( ١ ) أن يكون الغرض من التملك سكن الفرد أو أسرته أو مزاوله نشاطه الخاص وأن يكون ذلك لمرة واحدة .

(١) الدكتور نرجس الحقوق المدنية الأصلية ١٩٨١ ص ٩٢ فقرة ٥٦ .

(٢) الدكتور سمير كليل المربعع السابق ص ٨٨ .

(ب) الا تجاوز مساحة العقار بلحقائه آلف متر .

(ج) ان يحول قيمة العقار بأكمله بالقتد الاجنبى على احد المصارف ولا يسرى قانون حظر تمك غير المصريين للعقارات المبنية او انشقق والاراضى الفضاء على ما يخضع لنظام استثمار المال العربى والاجنبى والمنطقى الحرة بالقانون ٤٣ لسنة ١٩٧٤ المعدل بالقانون ٣٢ لسنة ١٩٧٧ (١) .

## القواعد القانونية التى قررتها محكمة النقض المصرية بشأن ملكية الأجانب للعقارات والشقق (٢)

١ النص فى المادة الثانية من مقرتها (١) من لقانون ٨١ لسنة ١٩٧٦ الخاص بتنظيم تمك غير المصريين للعقارات المبنية والاراضى الفضاء قد اجازت استثناء من الحظر المنصوص عليه فى المادة الاولى لقمر المصرى اكتساب ملكية العقارات المبنية والاراضى الفضاء اذا كانت ملكية العقار لحكومة اجنبية لاتخاذها مقرا لبعثتها الدبلوماسية او القنصلية او لسكنى رئيس البعثة وذلك بشرط المعاملة بالمثل او كانت الملكية لاحدى الهيئات او المنظمات الدولية ، واذا كان ذلك فان مصلحة الطاعة ولا تفرقت انها تبتفى الارض المشفوع فيها لتوسيع متر بعثتها تكون قائمة طالما ان احدا من المطنون مدهم لم يدع عدم توافر ما اشترطته تلك المادة لجواز تلك الارض موضوع النزاع من طريق الاستثناء .

(الطن ٤٥ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٧/١/١٩٧٦ . س ٣٠ ع ١ ص

٢٣٧

٢ - لئن حظرت المادة الاولى من لقانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم تمك غير المصريين للعقارات المبنية والاراضى الفضاء فى جمهورية مصر العربية ايا كان سبب اكتساب الملكية عدا المالك ، الا ان البند (ب) من المادة الثانية من لقانون المذكور استثنى من هذا الحظر الحالات التى يوافق عليها مجلس الوزراء تالشروط التى نص عليها فى البند المذكور ، مما مفاده انه اذا تمك الطاعن بأنه عرض طلب استثناء التصرف الصادر له من الطعون مدهم على مجلس الوزراء بعد استيفاء كافة اشروط المتشوض عليها فى البند المذكور وقدم الدليل على ذلك ، تعين على محكمة الموضوع ان تثبت

(١) راجع فى هذا المعنى كتابنا المشكلات العملية فى قضاء التنفيذ ..

(٢) المستشار السيد خلف محمد قضاء النقض فى الملكية ص ٥٠ .

من عدم صدور قرار مجلس الوزراء ، بالموافقة على التصرف قبل ان تنقضى بطلانه لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه ان الطاعن — انشترى — قدم لحكمة الموضوع ما يفيد انه تقدم بطلب استثناء التصرف موضوع النزاع من حظر تلك المتحوص عليه في المادة الاولى من القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ ولن طلبه مزال محروضا على مجلس الوزراء ، فلان الحكم المطعون فيه اذ لم يمن بتحييص هذا الدعاغ وقضى ببطلان التصرف قبل انقضاء من صدور قرار مجلس وزراء بعدم الموافقة عليه ، يكون معينا بالخطا في تطبيق القانون .

( الطعن رقم ٢٠٥٩ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩/٥/١٩٨١ . س ٢٢ ص ١٥٣٤ )

٢ — مفاد نص للفترة الاولى من المادة الاولى والفترة الاولى من المادة الثانية من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٢ بشأن حظر تلك الاجتب للاراضى الزراعية وما في حكمها ، انه يحظر على الاجتب سواء . اكثوا لشخصيا طبيعيين لم اعتباريين ان يملكوا الاراضى الزراعية وما في حكمها في جمهورية مصر العربية باى سبب من اسباب كسب الملكية ولا عند بقصرنات الاجنبى الصافرة الى احد المصريين الا اذا كانت ثابتة التاريخ قبل يوم ٢٢/٤/١٩٦١ واذا جاء النعى بالنسبة للشخص الاجتبى عليها مطلقا فانه يشمل . الجمعيات الخيرية الاجنبية ولو قصد المشرع استثناء هذه الجمعيات من تطبيق احكام هذا القانون لنص على ذلك صراحة كما فعل بالنسبة للفلسطينيين ، يؤيد هذا النظر ان المشرع استثنى بعد ذلك هذه الجمعيات من تطبيق احكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ سنة ١٩٥٢ بشروط خلسة حتى تتمكن الجمعيات المنكورة من الاستمرار في القيام بنشاطها فنص في المادة الاولى من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧١ على انه « استثناء من احكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ سنة ١٩٥٢ بالاصلاح الزراعى والقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٢ يحظر تلك الاجتب للاراضى الزراعية وما في حكمها يجوز للجمعيات الخيرية التى كانت خلسة وقت العمل بذلك المرسوم بقانون الاحتفاظ بالسلحت التى كانت تملكها في ذلك التاريخ من الاراضى الزراعية وما في حكمها من الاراضى البور والمصريوية تمد لستخدام ما سبق لها التصرف فيه ن هذه الاراضى قبل العمل بمحكم هذا القانون ، ويصدر بتحديد الجمعيات الخيرية الاجنبية التى يسرى عليها هذا الحكم قرار من رئيس الجمهورية .

( الطعن رقم ١٥٠ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١/٢/١٩٨٢ . س ٢٤ ص ٦٠٨ )

٤ — لا وجه لاستثناء الطاعنة في عدم سريان القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٢ عليها ، الى ان المادة ٢/٥ — من المرسوم بقانون سالف الذكر اجازت لجمعيات الخيرية التصرف في التفر الزائد عن الملقى غدان في خلال عشر

سنوات تنتهى في ١٩٦٢/٩/٨ ، ذلك ان هذه الفترة تعتبر ملغاة بما نصت عليه المادة ١٢ من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٢ من الغاء كل نص يخالف احكامه ، هذا مع مراعاة الاستثناء الذى تمده المشرع بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧١ .

( الطعن رقم ١٥٠ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٨٢/٢/١ - من ٢٤ من ٦٠٨ )

٥ - تنص المادة الرابعة من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٢ على ان « يؤدى الى ملك الاراضى التى آلت ملكيتها الى الدولة تطبيقا لهذا القانون تعويض بقدر ونفا للاحكام المنصوص عليها فى الرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ برعاية اضرية السارية في ١٩٥٢/٩/١ » وكان ان ثبت بمبوتلات الحكم المطعون فيه ان ملكة الاطيان محل النزاع ما زالت للطاعة المستولى صدها - وانها لم تنتقل اصلا الى المطعون ضدها الاوين لعدم عقد مشتراها لها من الطاعة ومن ثم انها لا يعتبران مالكين للارض المستولى عليهما ولا يستحقان بالتالى ثمة تعويض عنها من الهيئة العلية للاصلاح الزراعى ولا يكون للطاعة بدورها ان ترجع على الهيئة المذكورة بتقديم التنازلى اذى قضى بازامها برده للمطعون ضدها الاوين في الدعوى الاسمية لان الاستيلاء على الاطيان المبعة منها اليهما قد تم قبلها تنفيذا لاحكام القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٢ ومن ثم تكون الطاعة هي المالكة المستولى لعلها وصاحبة الحق في المطالبة بالتعويض ومقابل الاستيلاء دون المطعون ضدها الاوين .

( الطعن رقم ١٥٠ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٨٢/٢/١ - من ٢٤ من ٦٠٨ )

٦ - ان النص في انقرة الاولى من المادة الاولى من القانون رقم ١٩٧٦ بتنظيم تلك غير المصرين للمعطرات المبنية والاراضى النفا على انه « .... ، يحظر على غير المصرين سواء اكنوا اشخاصا طبيعيين ام اعتباريين اكتساب ملكية المعطرات المبنية او الاراضى النفا في جمهورية مصر العربية ، ايا كان سبب اكتساب الملكية عدا الميراث » ، وفي الفقرات الثلاث الاولى من المادة الرابعة منه على انه « يقع باطلا كل تصرف يتم بالخلافه لاحكام هذا القانون ولا يجوز شفه ، ويقع باطلا كل تصرف ابرم بقصد التحويل على احكام هذا القانون ، وكذلك كل شرط يربط الى ضمان تنفيذ مثل ذلك التصرف الصورى ، او الى ترتيب التزام بالتعويض ايا كان نوعه في حالة عدم تنفيذ التصرف ، ويجوز لكل ذى شأن ولائيابة العلية طلب الحكم بهذا البطلان ، وعلى المحكمة ان تقضى به من تلقاء نفسها ، يفاده ان المشرع حظر كاسل عام على الاجانب - سواء اكنوا اشخاصا طبيعيين ام اعتباريين - تملك اى عقار في جمهورية مصر العربية وهم عليهم كل

تصرف لو سبب من شأنه أن يؤدي إلى نقل تلك الملكية اليهم ، ليا كان هذا السبب عدا المآث ، ورتب على ذلك منع شهر أي تصرف — يتم بالخافعة أن يطلب الحكم به ويوجب على المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها استجابة لتلك الأحكام وأعتبره بإطلاا بإطلاا مطلقا بمنظما العلم يجوز لكه ذى شأن منه لتعلق الأمور الذى يقتضى منها تكون الغلبة ممنوعة ، أن تكون كل وسيلة تساهم في تحقيقها هي الأخرى ممنوعة .

(الطنن رقم ٦٣٦ لسنة ٥٢ ق — جلسة ١٢/١٢/١٩٨٥) .

٧ — مفاد نصوص المواد ١ ، ٤ ، ٥ من القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم تلك غير المصريين العقارات المبنية والأراضي الفضاء أن المشرء اذ حظر على الأجنبي — سواء كان شخصا طبيعيا أو اعتباريا — تملك العقارات المبنية أو الأراضي انقضاء في الجمهورية ليا كان سبب اكتساب الملكية عدا الميراث وقضى ببطالان أي تصرف يصدر إليه بالخافعة لأحكام القانون المذكور بإطلاا مطلقا بمنظما العلم ، استثنى من ذلك التصرفات التى تم شرها قبل ٢٦/٨/١٩٧٦ — تاريخ العمل به وذلك التى قدمت بشأنها طلبات شهر إلى مابوريات الشهر العقارى قبل ٢١/١٢/١٩٧٥ له . أقيمت عنها دعوى صحة تمكده أو استخرجت بشأنها تراخيص بناء من الجهات المختصة قبل هذا لتاريخ ، والمقصود بهذه التراخيص تلك التى صدرت باسم ولحساب الأجنبي بشأن العقار المتصرف إليه فيه دون ذلك الصادرة باسم وحساب المتصرف .

(الطنن ٢٦ لسنة ٥٢ ق — جلسة ١١/٢/١٩٨٦) .

٨ — أورد القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم تلك غير المصريين للعقارات والأراضي الفضاء في المادة الأولى منه نصا عاما مؤداة الحظر على غير المصريين سواء أكلقوا أشخاصا طبيعيين لم اعتباريين اكتساب ملكية العقارات المبنية أو الأراضي الفضاء في جمهورية مصر العربية ليا كان سبب اكتساب الملكية عدا الميراث إلا أنه أجاز في الفقرة الأولى بند ( ب ) من المادة الثانية منه استثناء من الحظر المنصوص عليه في المادة السابقة لغير المصريين اكتساب ملكية العقارات المبنية والأراضي الفضاء في الحالات التى يوافق عليها مجلس الوزراء والتى تتوافر فيها الشروط التى عندتها تلك الفقرة ، كما أجاز في الفقرة الثانية من ذات المادة لمجلس الوزراء الاستثناء من الشروط المنتظمة كلها أو بعضها وذلك في الحالات التى تتضمنها مصالح البلاد التربة أو الاقتصادية أو متطلبات التنمية الاجتماعية أو اعتبارات المجاملة ، ثم صدر القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٨٥ بإنشاء سلطة مجلس الوزراء في الموافقة على



استثناء بعض الحالات من شروط اكتساب غير المصريين ملكية العقارات المتينة والأراضي الفضاء المقررة في الفترة الثانية من المادة الثانية من القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ بما يؤده أن الاستثناء من الحظر العام المنصوص عليه في المادة الأولى من القانون الأخير من اكتساب غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء والتي يوافق عليها مجلس الوزراء التي تتوافر فيها الشروط التي حددتها الفترة الأولى بند (ب) من المادة الثانية لم يلغ ، وإنما الذي أُلغى بلفظون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٨٥ هو سلطة مجلس الوزراء في الاستثناء من الشروط كلها أو بعضها الواردة بالفقرة الأولى بند (ب) من المادة الثانية من القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ .

(الطعن ٢٥٢ لسنة ٥١ ق - جسة ١٩٨٨/٢/٢٢) .

٩ - لما كان القرار الوزاري رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٧ قد صدر بالأحكام التنفيذية لهذا القانون ونص في المادة الثالثة منه على أنه « يجب بالنسبة إلى الحالات التي تعرض على مجلس الوزراء وفقاً للبند «ب» من المادة الثانية من القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ النشر إليه اتباع الإجراءات الآتية :  
١ - يتم الطلب إلى مديرية الشهر العقاري المختصة به المستندات الآتية :  
١ - طلب الاستثناء من الحظر المنصوص عليه في المادة الأولى ، يوضح به المبررات الداعية إلى الاستثناء ٦٠٠ - شهادة من المحافظة المختصة متضمنة رأيها في الطلب ومشغوعة بالفتايل الكافية من المقرر المطلوب تلكه من حيث موقعه ووضعه ومساحته وأية أفضال أخرى ترى المحافظة أنها تحين على البت في طلب التملك . ب - تحليل مصلحة الشهر العقاري والتوثيق الطلب والأوراق المرفقة به بعد فحصها وإبداء الرأي فيها إلى وزارة العدل ٠٠٠ وتتولى الوزارة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تلقي الطلب أعداد مذكرة بوجهة نظرهما فيه ، تحليلها إلى الأمانة العامة لمجلس الوزراء لتتخذ إجراءات عرضها على مجلس الوزراء ٠٠٠ ولا تخضع للإجراءات المتقدمة الحالات التي يرى مجلس الوزراء استثناءها وتقتضيها مصالح البلاد القومية أو الاقتصادية أو متطلبات التنمية الإجتماعية أو اعتبارات الجمالة وكان - المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن تكييف الدعى لدعواء تكييفاً خاطئاً لا ينطبق على واقعها التي ذكرها في صحتها لا يتبدل النقاضي ولا ينجم من إعطاء الدعى بصفتها الحق وتكييفها القانوني الصحيح وكان البين من أوراق الدعى أو حقيقة مطلب الطاعن فيها هو تعيين الشقة المتعاقد عليها لإتخاذ إجراءات الحصول على موافقة مجلس الوزراء على تلكه تلك الشقة وفقاً للفترة الأولى بند (ب) من المادة الثانية من القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ فإن الحكم المطعون فيه إذ أُلغى قضاءه في الدعى على

أن الطامن لم يقدم ما يفيد أنه تقدم بطلب اتخاذ الإجراءات القانونية وأنه لم يقدم الموافقة المنصوص عليها في المادة الثالثة من القرار الوزاري رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٧ وحجب نفسه بذلك عن بحث حقيقة الطلقات في الدموى ومواجهة ما تمسك به الطامن في صحيفة الاستئناف من أن تعيين الشقة إجراء لازم قبل الحصول على موافقة مجلس الوزراء على تملكها يكون بالخطأ في تطبيق القانون والتصور في التسبيب .

(الطمن ٢٥٢ لسنة ٥١ ق — جلسة ٢٣/٣/١٩٨٨) .

### ثانياً : حقوق الاستعمال والاستغلال :

يكون للمالك الشقة أو الطابق حق استعمال شقته أو طابقه فله أن يسكنها بنفسه أو يسكنها أحد من ذويه ، كما أن له استغلالها بأن يؤجرها للغير وذلك بشرط ألا يمس بحقوق غيره من المالك أو بالتخصيص الذي أهد له المقتدر .

ومع ذلك فإن حق الاستعمال والاستغلال مقيد بالتقيد التي تترافق على الفكرة بوجه عام . ومن بينها واجب عدم الغلو في استعمال الحق إلى الحد الذي يضر بجيرانه ضرراً غير مألوف (م ٨٠٧ مدنى مصرى) بل أن هذا التقيد يظهر بوضوح أكثر في ملكية الطبقات أو الشقق حيث يتحقق الجوار في نفس البناء — إذ أن كل شقة أو طابق ليست إلا جزءاً من بناء واحد ، وعلى ذلك لا يجوز لأى مالك أن يقوم بأى عمل في طابقه أو شقته من شأنه أن يخل بمتانة البناء أو تشويه مظهره العام (١) .

كما أن حق الاستعمال والاستغلال مقيد بالتخصيص الذى يعد له القضاء (٢) .

### التخصيص الذى أعلنت له الأجزاء المقررة :

وتتضمن المادة ٢/٨ من قانون ١٠ يوليه ١٩٦٥ الفرنسى ما يفيد أن نظام الملكية المشتركة يحدد تخصيص الأجزاء المقررة ، وهذا يعنى أنه يحدد

(١) راجع في هذا المعنى المسؤولية المدنية في ضوء ألفقه والتضاء للمستشار المنصوى والتكوير الشورى ص ١٢٥ وراجع كذلك الصيغ القانونية الواردة في ملاحق هذا الكتاب .

(٢) الدكتور سمير كابل المرجع السابق ص ٩٠ .

أوجه استعمل هذه الأجزاء . فهو ينص على سبيل المثال أن الأجزاء المفزة قد تكون محل ، شقة ، مخزن ، جراج . كما يحدد أيضا التخصيص الذي أعد له المبنى بأكمله .

غير أنه لا يمكن لنظام الملكية المشتركة أن يفرض أى قيود على طرق الانتفاع بالأجزاء المفزة أو المبنى بأكمله يبررها التخصيص الذي أعدت له هذه الأجزاء أو المبنى .

### تحليل تخصيص الأجزاء الخاصة :

ولقد ثار التساؤل عن مدى امكان اجزاء تعديل في تخصيص الأجزاء الخاصة بعد تحديد هذا التخصيص في نظام الملكية المشتركة .

طبقا لقاعدة ٢/٢٦ من قانون ١١ يولية ١٩٦٥ \* فإنه لا يمكن للجمعية العمومية أن تصدر قرارات مخالفة للقرض الذي أعد له المبنى ، أى أنها لا تستطيع أن ترضى على المالك أى تعديل للتخصيص أو لطرق الانتفاع بأجزائهم الخاصة « المفزة » (١) .

النظام ما يتعارض مع احكام قوانين ايجار الامكن أو القانون المدني أو النظام النموذجي لاتحاد الملاك .

### الاجار الصادر من مالك المبنى أو الشقة :

تنص المادة ١/١٣ ، ٢ من قانون ايجار الامكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على ما يلى :

١ - يحظر على المالك من الافراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا للتبليك الغير أو التأجير المتروك في كل مبنى يتكون من اكثر من وحدة واحدة يرضى في انبائه أو يبدأ في انشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ما يزيد على ثلاث مئوع مساحة وحدات المبنى ، وذلك دون اخلال بنسبة الطين المخصصة للتأجير لأغراض السكن وفقا لاحكام الفقرة الاولى من المادة الاولى .

٢ - ويسرى هذا القيد ولو تمدد المالك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم ويحد اثنى وحدة واحدة لكل مالك .

وعلى ذلك يكون من المتصور أن يتكون المبنى من عدد من الوحدات

(١) انظر الباب التاسع من قرار وزير الاسكان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩

الخاص بتنظيم النموذجي لاتحاد الملاك . الوارد في ملاحق هذا الكتاب .

ملوكة ملكية مشتركة ومدد آخر من الوحدات مؤجرة ، وتشأ بذلك علاقات  
 متعددة بين الملك المؤجر الخلق أو الشقة وبين مستأجرها وعلاقت بين  
 المستأجر ويألى ملك الطبقات أو الشقق (٢) .

---

(١) الدكتور سحر كامل المرجع السابق ص ١٢٠ . وكتبنا المشكلات

## المبحث الثاني حقوق الملاك والتزاماتهم على الأجزاء المشتركة والقيود التي ترد عليها

تمهيد وتنظيم : سبق أن تكفينا عن الأجزاء المشتركة في الفصل الاول واوضحنا التفرقة بينهما وبين الأجزاء الخاصة ( والمنفزة ) ، وسوف نقوم بتقسيم هذا البحث الى ثلاثة مطالب :

المطلب الاول : حقوق الملاك على الأجزاء المشتركة والقيود الواردة عليها .

المطلب الثاني : التزامات الملاك على الأجزاء المشتركة .

المطلب الثالث : القواعد القانونية التي تقررتها محكمة النقض بشأن الملكية الشائعة وملكية المسكن الانتصالية .

### المطلب الأول حقوق الملاك على الأجزاء المشتركة والقيود الواردة عليها

اجاز القانون لكل مالك ان يستعمل الأجزاء المشتركة وينتفع بها كما لو كانت مملوكة له بملكية خالصة كما ان له ان يتصرف في حصته في هذه الأجزاء . ولكن يرد على ذلك قيود سواء بالنسبة لحق التصرف او بالنسبة لحق الاستئصال والانتفاع .

#### أولاً : حق التصرف في الأجزاء المشتركة :

وان كان يبدو لاول وهلة ان لكل مالك الحق في التصرف في حصته في الأجزاء المشتركة ، الا ان القانون ادخل على ذلك قيودا هامة وهو ان التصرف في هذه الحصة يتنصن ايضا التصرف في الجزء الخاص طبقا لمبدأ عدم الفصل بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة .

ولا يجوز في ظل القانون المدني المبرري التصرف في الأجزاء المشتركة

بإستقلال عن الطابق أو الشقة (م ٨٥٦/٩ مدنى) لأن نصيب المالك في الأجزاء المشتركة يعتبر من توابع الشقة أو ممتلكاتها ، فيكون مصره مديونا بصفة مطلقة بمصرها . فليس للشريك أن ينقل ملكية نصيبه في الأجزاء المشتركة ، ولا أن ينقله بزمه أو يأتى حق معنى آخر ما لم يرد التصرف على الشقة بصفة أصلية فيمتد إلى ما يكتلها بطريق التبعية (١) وقد ثار التساؤل في حالة وجود أرض فضاء كبيرة مقام على جزء منها مبنى . عما إذا كان من الممكن لأحد الملاك التصرف في حصة في الأرض غير المبنية بصفة مستقلة أم أن هذه الأرض تعد من الأجزاء المشتركة التى تنطبق عليها قاعدة التبعية .

ذهب الأستاذ الدكتور توفيق فرج بحق أنى إمكان تصرف المالك لحصته في الأرض غير المبنية بإستقلال عن طابقه أو شقته ، وذلك تأسيساً على أن هذه الأرض غير المبنية تقبل القسمة من ناحية ، كما أنها لا تعتبر من الأجزاء المشتركة التابعة للشقق — والتي يجب أن تظل في حالة شعور دائم من ناحية أخرى . فالأرض التى تعد من الأجزاء المشتركة بالنسبة لملاك الطبقات أو الشقق ، هى الأرض المتنام عليها تلك الطبقات أو الشقق ، بينما الأرض غير المبنية لا ينطبق عليها الحظر الوارد في المادة ٨٥٦/٢ مدنى (٢) ويختلف الأمر إذا كانت الأجزاء المشتركة مغزرة حدائق يستفيد منها جميع الملاك إذ تعتبر من الأجزاء المشتركة .

### ثانياً — حق استعمال الأجزاء للشركة والامتياز بها :

تنص المادة ٨٥٧ مدنى على أن :

١ — كل ملك في سبيل الانتفاع بقجزه الذى يملكه في الدار حر في أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيها أمدت له ، على ألا يحول دون استعمال بقاى الشركاء لحقوقهم .

٢ — ولا يجوز أحداث أى تعديل في الأجزاء المشتركة بغير موافقة جميع الملاك حتى عند تجديد البناء ، إلا إذا كان التعديل الذى يقوم به لأحد الملاك على نفقته الخاصة من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالملاك الآخرين .

(١) الدكتور توفيق فرج ٢١٢ تشنورى ص ١٠٢ .

(٢) الدكتور توفيق فرج ص ٢١٢ .

وتقول الفكرة الإيضاحية للثلاثون المدني في هذا الصدد :

« كما هو الأمر في انشيوخ الإجباري ، يجوز نكل مالك أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له ، على ألا يحول ذلك دون استعمال الملاك الآخرين لها . ولا يجوز لأحد أن يحدث تعديلا في هذه الأجزاء دون موافقة الجميع ، إلا إذا توافرت شروط الأربعة :

- ١ - أن يكون ذلك على نفقة انشريك الذي يستقل بملحقات التعديل .
- ب - وأن يكون للتعديل من شأنه تسهيل استعمال الأجزاء المشتركة .
- ج - والألا يغير التعديل من تخصيص هذه الأجزاء .
- د - والألا يحدث ضررا للمالك الآخرين (١) .

وبين من هذه المادة أنه يجوز لكل شريك أن يستعمل المرافق المشتركة في المقار وذلك بأربعة شروط :

- ١ - أن يكون استعمال المرافق المشتركة فيما أعدت أو خصصت له -
- ٢ - أن يكون استعمال المرافق المشتركة على وجه لا يضر بالمصلحة
- ٣ - أن يكون استعمال المرافق المشتركة لا يحول دون استعمال باقي الملاك .

٤ - أن يكون استعمال المرافق المشتركة في سبيل الانتفاع بالجزء الممنوع للملك له في المصلحة .

وتطبيقا لذلك ، فالشريك أن يدخل من الباب العام للمطبخ ، وأن يصعد السلم أو يركب المصعد للوصول إلى طبقته أو شقته ، وأن يوصل أنابيبه ومواسيره بالأنابيب والمواسير المشتركة في المصلحة في المياه والغاز والنور .

ولأيجوز للشريك أن يحدث تعديلا في المرافق المشتركة في المقار بغير موافقة جميع الملاك ، إلا إذا توافرت الشروط الأربعة التي حددتها الفكرة الإيضاحية للشروع التمهيدى للثلاثون المدني ، فيجب ألا يغير التعديل من تخصيص المرافق المشتركة . والألا يحدث ضررا بالمصلحة ، والألا يحول دون استعمال باقي الشركاء ، وأن يكون في سبيل الانتفاع بالجزء الممنوع للملك له في المقار .

(١) راجع مجموعة الأعمال التحضيرية للثلاثون المدني ج ٦ ص ١٥٩ .

وتعطىنا لذلك يجوز للملك احدى الطبقت أو الشق أن ينشئ داخل أحد الجدران الرئيسية لطبقته أو شقته دواليب أو رفونا أو مداخل لاستعماله الخاص ، أو ينشئ بلكونات أو يوسع نوافذه شرط عدم الاضرار بمقتة المبنى أو تشويه مظهره الخارجى ، ويجوز للملك الطبقة السفلى من العقار أن يفتح بها في الجدار الرئيسى أو أن يحول نافذة الى باب مع مراعاة انشراط السابق . وعلى المكس لا يجوز للملك الطبقة أو الشقة أن يضع على واجهة طبقته أو شقته اعلانات مخيئة تشوه المظهر الخارجى للمبنى أو تمنع المالك الآخرين من رؤية الطريق العام بسبب انعكاس الضوء . ولا يجوز للملك الطبقة العليا أن يبنى منطقة أخرى ، ولو كانت اسلست وجدران بالعقار ذات منفحة تتحمل زيادة الصبه عليها ، لأن هيكال البناء ملوك على الشيوع ، فلا يجوز لأحد المالك أن يستأثر بالبناء عليه وحده ، بل يجب أن يبنى الحق في إنشاء طوابق جديدة للملاك جميعا ينشئون بها بنفقات مشتركة فتكون مملوكة بينهم على الشيوع ، ولا يجوز القياس على حكم المادة ٨١٥ مدنى في الحائط المشترك ، لأن انفراق كبير بين بناء طبقة جديدة في عمارة وبين مجرد تغطية حائط فاصل ، أما الملك المستقل بالجزء الاعلى من العمارة فيجوز له أن يستقل ببناء طبقة جديدة ولا يجوز للملك الطبقة السفلى ، الذى يقوم باستغلال مئهى فيها ، أن يفتح في الجدار بابا يؤدي الى سلم العقار ربما يترتب عليه من استعمال مئلاء المئهى لهذا الباب ، تقزداد الحركة في فناء السلم ويضرر الملاك الآخرون (١) .

### إثارة الأجزاء للشركة :

تنص المادة ٨٢٧ مدنى على أن :

« تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ، ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك » .

وتنص المادة ٨٢٨ مدنى على أنه :

١ - ما يستقر عليه رأى اقلية الشركاء في أعمال الإدارة المتعادة يكون ملزما للجميع ، وتصبب الاقلية على أسس قيمة الاتصية . فإن لم تكن ثمة اقلية فالحكمة بناء على طلب أحد الشركاء ، ولها أن تعين عند الحاجة من يعير المال الشائع .

(١) الدكتور السنهوري في المرجع السابق البند انسابى ص ١٠٢٢ .

— الدكتور اسماعيل غانم في البحث السابق ص ٢١ .



٢: — وللأغلبية أيضا أن تختار مديرا ، كما أن لها أن تضع للادارة ولحسن الانتفاع بالمال الشائع نظما يسرى حتى على خفاء الشركاء جميعا ، سواء اكلن الخلف عليها أم كان خلاصا .

٣ — وإذا تولى احد الشركاء الادارة دون اعتراف من الباقين عدد وكيفا عنهم •

كما تنص المادة ٨٢٦ مدنى على ان :

٢ — للشركاء الذين يملكون — على الاقل ، ثلاثة ارباع المال الشائع ، ان يقرروا — في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال — من التغيرات الاسلسية والتعديل في الغرض الذى اعد له ما يخرج عن حدود الادارة المعتادة ، على أن يطنوا قراراتهم الى باقى الشركاء . وإن خالف من هؤلاء حق الرجوع الى المحكمة خلال شهرين من وقت الاعلان .

٣ — وللمحكمة عند الرجوع اليها ، اذا وافقت على قرار تلك الغلبية ان تقرر مع هذا ما تراه مناسبا من التدابير . ولها يوجه خاص ان تأمر باعطاء المخالف من الشركاء كفالة تضمن بالوفاء بما قد يستحق من التعويضات .

ويتبين من المواد السابقة انه قد يتلقى المالك على اخطاير وكيفا عنهم يتولى ادارة المصلحة ، والمالك في العمل ان يكون هذا الوكيل هو بواب المصلحة . وتندرج في الحياة العملية ان يقوم احد المالك بالادارة فعلا ، وفى هذه الحالة تثبت له الادارة الضمنية اذا سكنت بقية المالك ولرفضوا اقراره (١) .

ويخضع ملك الطبقات او الشقق في استملاكهم الاجزاء المشتركة والانتفاع بها لاحكام الشيوع المادى باعتبار ان هذه الاجزاء تعتبر مملوكة لهم ملكية شائعة شيوعا اجباريا ، وذلك في الحالات التى لا يوجد لها حكم خاص في ملكية الطبقات او الشقق (٢) نكل ملك مثلا ان يستعمل لبواب الدخول لروده او لمرور سيارته وله ان ينتفع بحديقة ادار. وسائر الاجزاء المشتركة بصفة عامة غير انه يتقيد في استعماله وانتفاعه بالاجزاء المشتركة بما يلى :

١ — ألا يغير من الغرض الذى اعدت له هذه الاجزاء .

(١) الدكتور محمد المنحى المرافق المشتركة في العقار من ٢٦ .

(٢) توفيق فريج من ٢١٢ .

٢. — ألا ينتقض من حقوق بائى الملاك المشتركين معه فى الاستعمال والانتفاع .

**علم التغيير فى الغرض الذى أعلنت له الأجزاء المشتركة :**

ويضرب الفقه لُبلة للخروج عن الغرض الذى أعدت له الأجزاء المشتركة كاستعمال السلم لمصر الملابس المصولة أو تنظيف السجاد . أو أن يعرض فى المدخل بضاعة حتى ولو كان له متجر فى ذات البنى أو يستعمل انقضاء فى وقوف سيارته أو استعمال المصعد المشترك لنقل البضائع أو يستعمل أحد الملاك الجدران الرئيسية فى البنى ليسند عليها عتار لآخر ملوك له (١) .

**علم الانقراض من الحقوق القانونية لبائى الملاك :**

كما يلتزم الملاك أن يراعى عند استعماله وانتفاعه بالأجزاء المشتركة عدم الانتقض من حقوق بائى الملاك « شركائه فى ملكية المطبقات أو الشقق » — أن لهم نفس الحقوق اتقى له عليها (٢) .

وعلى ذلك لا يجوز أن يضع الملاك متولاته أو بضائعه فى المرات المشتركة لو أن يقصر حجرة التصفيل المشتركة على استعماله الشخصى ، أو أن يستعمل الفناء المشترك كجراج لسيارته . مما يعوق مرور الملاك الآخرين بحرية ، وليلقى الملاك المشتركين فى ملكية الشقق أو الطبقات الاعتراض على الملاك الذى يقوم بإخراج الأجزاء المشتركة عن الغرض الذى أعدت له أو ينتقض من حقوق بائى الملاك فى الانتفاع بها ويقتل اعتراضهم فى الحلقة الأولى بمجرد مبيت الخروج على هذا الغرض دون أن يكون عليهم أن يثبتوا أن هذا التغيير قد أضر بهم .

ينبذ فى الحالة النقية يتعين على الملاك أن يثبتوا ما لحقهم من ضرر بسبب هذا الانتفاع (٣) وفى حالتين الحالتين فإن الملاك يلتزم بإعادة الحال لى ما كان عليه ، ويكون للناضى سلطة فرض غرامة تودينية لتنفيذ ذلك

(١) السيد على المازنى ص ٤٨ ، محمد على عرفة ص ٤٦٣ .

(٢) الدكتور سمير كمال المرجع السابق ص ١١١ .

(٣) السيد على المازنى ص ٤٩ — اسماعيل غانم — مجلة إدارة قضايا الحكومة السنة ٢ العدد ٢ — ١٩٦٤ ص ٢١ .

( المادة ٢١٤ مدنى (٢٨) ) هذا بالإضافة الى التزام الملك بتعويض الاضرار  
التي لحقت بباقي شركائه طبقا للقواعد العامة .

كما تنص الفقرة الثانية من المادة ٨٥٧ مدنى على ان :

« لا يجوز احداث اى تعديل فى الاجزاء المشتركة بغير موافقة جميع  
الملك حتى عند تجديد البناء ، الا اذا كان التعديل الذى يقوم به احد الملاك  
على نفقته الخاصة من شأنه ان يسهل استعمال تلك الاجزاء دون ان يغير  
من تخصيصها او يلحق الضرر بالملاك الاخرين » .

كما تنص الفقرة الثانية من المادة ٢٧ من قرار وزير الاسكان رقم ١٠٩  
لسنة ٧٩ على ما يلى :

« ولا يجوز احداث اية تعديل فى الاجزاء المشتركة فى المثلر بغير  
موافقة الجمعية العمومية للاتحاد ولو عند تجديد البناء ، الا اذا كان التعديل  
يقوم به احد الاعضاء على نفقته الخاصة ، ويكون من شأنه ان يسهل  
استعمال تلك الاجزاء دون ان يغير من تخصيصها او يلحق الضرر بالاعضاء  
الاخرين » .

واضح ان هذا النص يعد تقييدا لتنص المادة ٢/٨٥٧ سالفه الذكر ،  
مع استبدال عبارة جميع الملك الواردة فيها بعبارة الجمعية العمومية للاتحاد ،  
وذلك باعتبار ان هذه الجمعية تتكون من جميع أعضاء الاتحاد .

وعلى ذلك يمكن التفرقة بين المقررات التى تخضع لتنظيم اتحاد الملك ،  
وتلك التى لا تخضع له بالنسبة لاجراء اية تعديلات فى الاجزاء المشتركة من  
جانب احد ملاك الطبقات او الشقق ١٠

فى الحالة الاولى تنطبق المادة ٢/٢٧ من قرار وزير الاسكان والتى  
تطلب لذلك موافقة الجمعية العمومية للاتحاد (١) .

بينما فى الحالة الثانية تنطبق المادة ٢/٨٥٧ من النقتين المدنى والذى  
تطلب موافقة جميع الملك لاجراء هذه التعديلات .

وبين من ذلك انه لا يجوز لاي ملك فى ملكية الطبقات او الشقق ان  
يحدث تعديلا فى الاجزاء المشتركة ، ما لم يحصل على موافقة جميع شركائه  
او الجمعية العمومية للاتحاد على حسب الاحوال .

غير أنه يجوز للمالك أن يحدث تعديلات في الأجزاء المشتركة دون حاجة إلى انحصار على موافقة بقية الملاك أو الجمعية العمومية للاتحاد .  
على أن يكون ذلك على نفقته الخاصة ، وبشرط أن يكون من شأن التعديل إن يسهل استعمال الأجزاء المشتركة — دون أن يمس بالغرض الذي أعدت له هذه الأجزاء أو يلحق الضرر بالملاك الآخرين ، فله أن يبذل أنابيب المياه بأنابيب لوسع لتصل المياه إلى شقته أو يفتح نافذة في جدار رئيسي مادام ذلك لا يغير بمقتضى المبنى . وعلى ذلك يشترط لقيام أحد الملاك بأحداث تعديلات في الأجزاء المشتركة دون موافقة جميع الملاك أو الجمعية العمومية توافر شروط ثلاثة .

- الاول ان يكون ذلك على نفقة الشريك الذى يستل تاحداث التعديل .
  - الثانى ان يكون التعديل من شأنه تسهيل استعمال الأجزاء المشتركة .
  - الثالث : الا يكون من شأن هذه التعديلات المساس بتفصيص الأجزاء المشتركة ، والا يحدث ضرراً بالملاك الآخرين .
- فإذا توافرت هذه الشروط ، جاز للمالك إجراء التعديلات في الأجزاء المشتركة دون موافقة باقي الملاك ، الآخرين .
- ولا يجوز لأى ملك أن يحدث أى تعديل في الأجزاء المشتركة ولو كان هذا التعديل عند تجديد البناء ، دون موافقة ببيع الشركاء أو الجمعية هذا التعديل عند تجديد البناء ، دون موافقة جميع الشركاء لو أنه العمومية للاتحاد على حسب الأحوال (١) .

## المطلب الثانى

### التزامات الملاك على الأجزاء المشتركة

تنوع الالتزامات في ملكية الشق أو الطبقة إلى نوعين من الالتزامات أو الأعباء :

- النوع الاول : التزامات خاصة بالأجزاء المفردة ، ولا خلاف على أن يتحمل المالك دون سواء نفقت ضيقة وإصلاح الأجزاء المطوكة له ملكية مفردة وعلى ذلك نصت الفقرة الاولى من المادة ٢٨ من قرار وزير الإسكان الخاص بإصدار النظم التنفيذية لاتحاد الملاك .

(١) الدكتور سمير كليل — المرجع السابق ص ١١٦ .

**النوع الثاني :** التزامات أو أعباء مشتركة وهي تشير العديد من المشاكل نتيجة للحقوق المتساوية والمتعارضة لكل مالك على الأجزاء المشتركة . وعلى هذه الأعباء تنص المادة ٨٥٨ من القانون المدني :

١ - على كل مالك أن يشترك في تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها وتجديدها - ويكون نصيبه في هذه التكاليف بنسبة قيمة الجزء الذي له في الأندار ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك .

٢ - تنص المادة ٢٨ من قرار وزير الإسكان ١٩٧٩/١٠٦ في الباب السادس منه والخاص بتكاليف الصيانة على ما يلي :

— يتحمل الأعضاء جميعاً نفقات الانتفاع المشترك وحفظ وصيانة

وإدارة وتجديد الأجزاء المشتركة ويتحدد نصيب العضو في هذه النفقات بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه في العقار .

تنظم هاتين المادتين مساهمة المالك في التكاليف المشتركة وهي تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها وتجديدها ، فتحدد نصيب كل مالك في هذه التكاليف بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار . وهو الأسس الذي أخذ به المشرع لتحديد نصيب كل مالك في الأجزاء المشتركة من المبنى كما تقدم .

ويترتب على عدم الإعتداد بالانتفاع الفعلي أن امتناع أحد الملاك عن استعمال أحد الأجزاء المشتركة لا يعفيه من المساهمة في نفقاته . كما قد تكون نسبة انتفاع أحد الملاك بأحد الأجزاء المشتركة أكبر أو أقل من نسبة الجزء الخاص به . فمثلاً الانتفاع بالمصعد من جانب مالك الشقق بالأدوار السفلى يختلف عن مقدار الانتفاع بالنسبة للمالك الأدوار العليا . لذلك فإن الأخذ بمعيار القيمة قد يؤدي إلى نتائج غير عادلة .

وقد أراد المشرع أن يتنادى ما يمكن أن يثيره البحث في الانتفاع الفعلي مقداره من مشاكل بين الملاك .

وتد نادى بعض الشراح ويحق إلى إعادة النظر في معيار توزيع الأعباء المشتركة الذي يأخذ به المشرع المصري ، والأخذ بمعيار الانتفاع الفعلي ومقداره عند توزيع هذه الأعباء . فلا يمكن مثلاً أن تتساوى أعباء صيانة المصعد بالنسبة للمالك الدور الأرضي أو الأول مع مالك الدور المشر ، و يتساوى جميع مالك المبنى في أعباء استهلاك الغاز الطبيعي المزود به المبنى تكلفه ، وإنما يجب أن تأخذ في الاعتبار بمقدار الاستهلاك الفعلي لكل مالك . ويمكن أيضاً أن تطبق هذا المعيار على مختلف الأعباء التي

يلزم بها الملاك ، نمثلا بالنسبة لمصاريف الإدارة يمكن أن تنقسم بين الملاك بالتساوي باعتبار أن أعمال الإدارة تعود عليهم جميعا بالتنتع .

وللغشاء على ما قد يثور من مشاكل بين الملاك حول معيار الانتفاع الفعلي ومقداره يمكن وضع لائحة يبين فيها تطبيقات لهذا المعيار في الحالات التي يحتل فيها الخلاف نمثلا يحدد لكل طبق ما يتحمله في مصاريف صيانة المصد ، مع إعفاء الأتوار الأرضية (١) .

### تكاليف الأجراء المشتركة في الطار :

تنص المادة ٨٥٨ من قانون المذكر على أن :

١ - على كل مالك أن يشترك في تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها وتجديدها ، ويكون نصيبه في هذه التكاليف بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار ، ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك .

٢ - ولا يحق للمالك أن يتخطى من نصيبه في الأجزاء المشتركة للخص من الاشتراك في التكاليف المتتمة الذكر .

وتتولى المذكرة الإيضاحية للقانون المدني في هذا المصد :

« خلاف المشروع ( م ١٢٢٩ ) التنتين الحالي ( م ٥٧/٣٦ ) فيمن يتحمل تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها وتجديدها . فمن التنتين الحالي يلزم مالك الطبقة السفلى بإجراءها يلزم لصيانة أرضية طبقته من بلاط والواح ، وعليه أيضا إجراء ما يلزم لصيانة السلم من ابتداء الموضع الذي لا ينتفع به صاحب الطبقة السفلى .

أما المشروع فقد جعل هذه التكاليف شركة بين جميع الملاك كل بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار ، ما لم تنص سندات الملك على شيء غير ذلك . ونصيب كل شريك في التكاليف التزام في ذمته لا يستطيع أن يتخلى منه ، حتى يتخطى من نصيبه في الأجزاء المشتركة ، خلافا للقاعدة العامة التي تنفي بجواز التخص من الالتزام إذا اتبني على حق عيني يتخطى صاحبه منه . ولكن التخص من الالتزام يتم إذا تخطى الشريك عن نصيبه المنز ونصيبه الشائع بها (٢) .

ويبين من هذه المادة أن جميع الملاك ملزمون بالمساهمة في تكاليف المرافق

(١) الدكتور سمير كليل المرجع السابق ص ١١٩ .

(٢) راجع مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني ج ٦ ص ١٦٢ .

المشتركة في العمارة ، لانهم ينتفعون بهذه المرافق او هي على الاقل معدة لانتفاعهم . وهذه المساهمة تكون بنسبة قيمة كل طبقة او شقة على النحو المقررة به انشاء العمارة .

ويستوى في المساهمة في هذه التكاليف ان ينتفع المالك فعلا بالمرافق المشتركة في العمارة او لا ينتفع ، فهي معدة لانتفاعه في جميع الاحوال . كما يستوى ان يكون انتفاعه بها يتساوى او يزيد او يقل عما يساهم به في التكاليف ، ينتفع بالمسعد او السلم اكثر مما ينتفع به صاحب الطبقة الأدنى ( ذات القيمة الأعلى والمساهمة الأعلى ) .

ولا يستطيع المالك التخلص من التزامه بالمساهمة في تكاليف المرافق المشتركة في العمارة ، عن طريق انتزاعه عن ملكيته في تلك المرافق ، لانه في الغالب من الاحوال سوف يستمر في استعمال تلك المرافق ، فهو لا بد ينتفع بالباب والمصليع بالباب والسلم في الفخول والصعود كما كان الحال قبل انتزاعه . والحالة الوحيدة الجائز فيها التخلص من الالتزام بالمساهمة في تكاليف المرافق المشتركة هي انتزاعه عن ملكية الطبقة او الشقة ذاتها بما يتبعها من حصة في المرافق المشتركة بالعمارة (١)

### من أمثلة تكاليف المرافق للشركة في العمارة :

تكاليف الادارة والحفظ والصيانة والتجديد . ومن امثلة تكاليف الادارة : اجرة الدواب ، عوائد البلدية ، الضرائب المفروضة ، احتياط التلحين . ومن امثلة تكاليف الحفظ : مصروفات الكس والرش . ومن امثلة تكاليف الصيانة : ترميم اجزاء المرافق - اصلاح المسعد والسلم . ومن امثلة تكاليف التجديد : تجديد البلب العام للعمارة ، موتور رفع المياه (٢) .

ويانقسم للاعباء المشتركة التي تتعلق بـاجزاء مشتركة بين بعض المالك فقط فقد نصت الفقرة الثانية من المادة ٢٨ من القرار اوزارى سالف الذكر على ما يلي :

« نفقات صيانة واملاح الاجزاء المشتركة بين عضو وآخر توزع بينهما ويتحملان بها دون شواهد »

الفرنسي حيث لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، بينما الاتفاق على ذلك في ويلاحظ ان قواعد توزيع الاعباء المشتركة تنطبق بصفة امرة في القانون

(١) الدكتور محمد المنهي المرافق المشتركة في المقتل .

(٢) الدكتور السنهوري في المرجع السابق بند ٦٢٦ ص ١٠٢٣ الدكتور

اسماعيل غانم نبحث سبقي الاشارة انه ص ٢٢ .

القانون المصري . لذلك يمكن للمالك أن يقوموا بوضع بيان لقواعد توزيع الاعباء يختلف عن التوزيع المتصور عليه في المادة ٨٥٨ معلقة الفكر فيها تستخدم .

وفي حالة مخالفة المالك لقواعد التوزيع القانوني . فإنه يتعين عرض هذه القواعد على الجمعية العمومية ( م ٦/٢٠ من قرار وزير الإسكان ) . غير أنه يجب إجماع كل أعضاء الاتحاد على هذه القواعد ، ولا تكفي الأغلبية العادية لأن هذه الأغلبية لا تسري في اتخاذ القرارات إذا وجد نص مخالف في القانون . ولما كانت المادة ٨٥٨ مدني تتطلب الاتفاق لا يمكن مخالفة القواعد القانونية لتوزيع لذلك يتعين إجماع كل المالك .

تنص المادة ٣٠ من قرار وزير الإسكان على ما يلي :

« إذا امتنع عضو الاتحاد عن أداء الاشتراكات أو التامينات أو غيرها من الالتزامات الواجبة عليه وفقاً للقانون أو لهذا النظم كن المهور الاتحاد أن يكله بالإداء ثم يستصدر أمراً بالإداء طبقاً لأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية »

يتضح من النص السابق أنه إذا امتنع المالك عن أداء التزاماته الواجبة عليه وفقاً للقانون أو النظم التوفقي لاتحاد المالك ، كن المهور الاتحاد أن يكله بمنع حصته في الاعباء المشتركة ، فإذا لم يبلد إلى السداد رغم تكليفه به فإنه يكن للمهور أن يستصدر أمراً بالإداء طبقاً لأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية أي أن القرار أحال إلى قواعد قانون المرافعات في استصدار أمر الإداء (١) .

وتنص المادة ٢/٨٥٨ مدني على أنه « لا يحق للمالك أن يتخلى عن نصيبه في الأجزاء المشتركة للنظم من التزامه إلا بالتفصل عن كائنة حقوقه ، بأن يتخلى عن الملكية المفردة للطبق أو الشقة الخاصة وعن نصيبه الشائع في الأجزاء المشتركة .

أما النظم من النصيب الشائع مع الاحتفاظ بالملكية المفردة فلا يجوز فنصيب كل مالك في الاعباء المشتركة التزام في ذاته لا يستطيع أن

---

(١) الدكتور سمير كامل المرجع السابق ص ١٢٠ . وكذلك المشكلات العملية في قضاء التنفيذ ص ١٢٠ .



ينخلص منه حتى بالتخلي عن نصيبه في الأجزاء المشتركة خلافا للتساعده  
العملة التي تقتضى بليكان التخلص من الالتزام اذا بنى على حق عيني يتخلى  
صاحبه عنه .

ويلاحظ ان هناك من الأجزاء المشتركة التي لا يتصور التخلي عنها  
املا ، لانه لا غنى عنها لوجود الطبقة او الشقة ذاتها او للانتفاع بها .  
كالتخلي عن الجدران الرئيسية او السلم الى الأرض . بينما يمكن تصور  
التخلي عن بعض آخر من الأجزاء المشتركة التي لا يكون لها مثل هذا التأثير  
كالتخلي عن المصعد او عن الحديقة المحيطة بالمنزل .

والمرشح يمنع التخلي عن كافة الأجزاء المشتركة حتى ولو كان يتصور  
التخلي عنها باستقلال عن الأجزاء الخاصة . وذلك يرجع الى تجنب المشاكل  
بين الملاك اذ لن أباحة هذا التنازل يقتضى عدم استعمال المالك للأجزاء الذي  
تخلى عنها . هذا يتطلب وجود رقابة كافية للتحقق من ذلك .

والنسبة للقروض التي يمكن ان يمنحها الاتحاد للملاك لتمكينهم من  
اتخاذ التزاماتهم تنص المادة ٦٨٩ منقذ على ما يلي :

١ - « كل قرض يمنحه الاتحاد لأحد الشركاء لتمكينه من القيام  
التساعده في الأجزاء المشتركة من العقار .

٢ - « وتحسب مرتبة الامتياز من يوم قيده » .

كما تنص المادة ٢٩ من قرار وزير الاسكان على ما يلي :

« يجوز للجمعية العمومية للاتحاد ان تمنح قرضا لن يعجز من الاعضاء  
عن دفع حصته في نفقات تجديد العقار او القيام بالتزاماته الناشئة من  
اشتراكه في ملكية الأجزاء المشتركة او تلك الناشئة من تلامق ملكيته  
الخاصة بملكية غيره من الاعضاء وذلك لتمكينه من اداء هذه الالتزامات » .

ويكون هذا القرض مضمونا بامتياز على الجزء المرفق الذي يملكه وعلى  
حصته التامة في الأجزاء المشتركة في العقار ، وتحسب مرتبة الامتياز  
من يوم قيده وذلك طبقا لحكم المادة ٨٦٩ من القانون المدني » .

يتضح من ذلك انه يجوز للجمعية العمومية لاتحاد الملاك ان تمنح  
قروضا لأحد الاعضاء وذلك لتمكينه من الاضطلاع بمسء التزاماته سواء  
الناشئة عن اشتراكه في ملكية الأجزاء المشتركة او عن تلامق ملكيته الخاصة  
بملكية غيره من الشركاء .

وقد ثار التساؤل حول كيفية صدور قرار الاتحاد في تلك المادة ٨٦٩

مدنى . ذهب القنص على أن قرار الاتحاد يمنح القرض يجب أن يصدر  
بإجماع الملك ، ولا يكفى في ذلك أغلبيتهم . لأنه لا يجوز إلزام أى من الملك  
بالمساهمة في مبلغ اقترض بغير رضاه (١) .

بينما ذهب بعض آخر من الشراح أنه تكفى الأغلبية العادية محسوبة  
على لسلطنة قبة الاتصاء ، على اعتبار المال الذى يقرضه الاتحاد هو من  
ماله الخاص (٢) .

ونس المدة ٢٩ من القرار الوزارى سلف الفكر يتفق مع هذا انراى  
الشئى إذ انها لم تطلب اغلبية خاصة في منح هذه القروض (٣) .

### المطلب الثالث

#### القواعد القانونية التى قررتها محكمة القرض بشأن الملكية الشائعة وملكية المساكن الاقتصادية

##### القواعد القانونية التى قررتها محكمة القرض بشأن الملكية الشائعة : (٤)

١ - لكل من الشركاء على الشيوع حق ملكية حقيقية في حصته  
الشائعة ، ولذلك عليه اذا تمكن أحدهم من لفلة بناء على جزء من العقار  
المشترك فله لا يعد بمثابة في ملك غيره . ومن ثم فإن المادة ٦٥ من القانون  
المدنى لا تكون منطبقة على حلقته لتعلقها بحكم البناء في ملك الغير . ولا يغير  
من ذلك ما للشريك الآخر من حق الملكية على الشيوع في الجزء الذى حصل  
عليه البناء فإن كل ماله هو أن يطالب من أقيم البناء بنسبة العقار المملوك  
لهما على الشيوع ثم يرتب حقه على ما يظهر من نتيجة القسمة .

(١) اسماعيل غنم بحثه المنشور في مجلة إدارة قضايا الحكومة السنة  
الثلاثة العدد الثنى ١٩٦٤ السلف الإشارة اليه ص ٤٧ - منصور مصطفى  
ص ٣٦٢ فقرة ١٠٤ .

(٢) السنيورى ص ٨ من ١٠٢٥ فقرة ٦٣٣ .

(٣) الدكتور سمير كابل المرجع السابق ص ١٢٤ .

(٤) المستشار السيد خلف محمد قضاء القرض في الملكية ص ٢٢ .

(جلسة ١١/١/١٩٤٠ طعن رقم ٦٤ سنة ٩ ق ) .

٢ - الشريك الذي يقوم ببناء على العين المشتركة لا يعتبر من الغير في معنى المادة ٦٥ من القانون المدني فإذا ما طالب الشريك الآخر بملكته لحصة في هذا البناء وجب أن يكون ذلك في مقابل ما ينسبها في تكاليف البناء الفطرية وقت ثلثته ، إذ أن مطالبة هذه تبيد أنه اعتمد فعل شريكه ، ومن ثم يكون الشريك الباني في هذه الحالة معتبرا في حكم الوكيل .

(جلسة ٢٠/١٢/١٩٤٨ طعن رقم ٩٧ سنة ١٧ ق ) .

٣ - إذا كان الملك لآخوة متعددين ولم يبيع للمشتري منهم إلا بعضهم لحصة الآخرين بآلية لهم بداهة ولا يستطيع المشتري بتسجيل عقد مشتراه أن يخلق لنفسه علاقة بهؤلاء الآخرين بينهم بها من التصرف في ملكهم الباني لهم تصرفا انتسابيا أو بطريق الإجازة ولا أن يجزئهم كلما تصرفوا أو كلما أجازوا عمل فضولي أن يسجلوا تصرفهم أو أجازتهم حتى يكون لهما حجة عليية .

(جلسة ٢٠/٥/١٩٢٥ طعن رقم ٥ سنة ٥ ق ) .

٤ - أنه وإن كانت الملكية الشائعة تسري بقدرها إلى كل أجزاء المال المشاع فإن ذلك لا يحو ما لكل حصة فيه من كيان ذاتي فتكون في كل جزء منه متيزة بالقوة عن غيرها إلى حصول القسمة وحينئذ تصير متيزة بالفعل . ذلك أن الحصة الشائعة وإن لم تكن في العيان متيزة حالا فانها متيزة بالقسمة مالا ، وبموجب ما للقسمة من أثر رجعا كلف تكون في نظر القانون متيزة عن غيرها من أول الأمر ، فإذا قضى حكم برفض دعوى تثبيت ملكية أرض اشتراها المدعى مؤسسا ذلك على بطلان عقد البيع أصلا إليه نتيجة سبق الحكم ببطلان عقد تملك البيع الأصلي ، في حين أن هذا البيع كان قد تملك تعد البيع الصادر منه حصة شائعة في جلة الإطيان يمكن أن تخرج منها الحصة المبيعة فلا مخالفة في ذلك للقانون . إذ أن ما باعه البيع الأصلي وآل أخيرا إلى المدعى وإن كان قدرا شاعرا في جلة الإطيان فله قدر معين بذاته متميز عن غيره بكونه هو ما اشتراه هذا البيع من أحد الورقة وقضى بإبطال البيع الصادر له في خصوصه ، فهو لذلك يخلط عن القدر الشائع الذي تملكه البيع المذكور فيما بعد بأشراء من مالك آخر مشتاع .

(جلسة ١٥/١/١٩٤٨ طعن رقم ١١١ سنة ١٦ ق وطعن رقم ١٠ سنة ١٧ ق)

٥ - متى كان الحكم إذ قضى بتثبيت ملكية الطامع إلى المقدار الذي 'استرد' شاعرا لا مغزرا قد 'استند' إلى ما ورد نعمت شرائه فليس له أن يتمسك

بما ينمائه على الحكم لعنم قضائه له بالملكية مفرزة استنادا الى ان ملكية الهائعين له كانت مفرزة وان ما ورد بالمعقد من ان البيع شائع في مساحة معينة انها كلن بناء على امر المساحة اذ ان مؤدى هذا النص مخالفة ما ورد بسند ملكيته في هذا الخصوص .

(جلسة ١٦/٤/١٩٥٢ طعن رقم ٢٨٠ سنة ٢٠ ق ) .

٦ - ان مجرد وضع يد الوارث على ثغر مفرز من ارض مشتركة لا يمنعه من ان يطلب بتثبيت ملكيته لحصته الميراثية شائعة في هذه الارض ، ولا من القضاء له بذلك ، ما دامت التركة لا تزال على الشيوخ ، وان فلا يعيب الحكم في هذه الدعوى اغفاله بحث امر وضع اليد اعتبارا بقله غير منتج .  
(جلسة ١٦/١/١٩٤٩ طعن رقم ١٧٠ سنة ١٧ ق ) .

٧ - متى كانت الحكة قد قررت انه لا تعارض بين اعتبار مطساة الطاعة بربع نصيبها في الدور الذي شيدته المظمون عليها بالتمزل المملوك لها على الشيوخ سابقة لاوانها وبين القضاء لها بملكية هذا النصيب لان الملكية تتكون من ثلاثة عناصر . التصرف والاستعمال والاستغلال . ولان الطاعة تزلت في عقد الاتاق الحرر بينها وبين المظمون عليها عن حتى الاستعمال والاستغلال لمدة مؤقتة الى ان توفيقها بحصتها في تكاليف الانتشاء فان هذا الذي قرره المحكمة ليس فيه ما ينقض الحكم الصادر بتثبيت ملكية الطاعة الى نصيبها في الدور المذكور .

(جلسة ١٠/٤/١٩٥٢ طعن رقم ٤٥ سنة ٢٠ ق ) .

٨ - ليس للشريك على الشيوخ ولا لمن دعى الحق منه ان يدمى الاستحقاق في الجزء الذي باعه الشريك الاخر الا بعد ان تحصل القسمة ويقع المبيع في نصيبه هو ، اما قبل ذلك فتكون الدعوى سابقة لاوانها .  
(جلسة ٢٥/٤/١٩٤٠ طعن رقم ٤٠ سنة ١٠ ق ) .

٩ - لكل مالك على الشيوخ حق الملكية في كل ذرة من العقار المشاع فلا يستطيع الشريك الاخر اخراجه منه . والشركاء في هذا سواء ، فلا تتفصيل لواحد على واحد الا بناء على حق آخر غير الملكية المشاعة كالاجارة مثلا . فاذا اجر الشريك حصته ، ووضع المستاجر يده على جزء من الارض المشاعة معال لها ، فلا يقبل من الشريك الاخر ان يدمى حصول تعرض له في وضع يده من المستاجر ، لو ان يطلب استرداد حيازته منه فان النزاع في هذه الصورة لا يكون الا على طريقة الانتفاع ، وهذا محله دعوى محاسبة او قسمة .

(جلسة ١٩٤٠/٢/٧ طعن رقم ٢٨ سنة ٩ ق ) .

١٠ - اذا كان أحد الشركاء على الشيوع واضعاً يده على جزء معين تسهلاً لطريقة الانتفاع فهو يملك في هذا الجزء ما يتناسب مع نصيبه في المجموع ويكون انتفاعه بالباقي مستمداً من حقوق شركائه الآخرين على اساس التبادل في المنفعة . وليس من حق أحد الشركاء ان ينتزع منه الأرض بحجة أنه معادل له في الحقوق على الأرض ، بل كل ماله - ان لم يعمل هذه المعاملة بالذات أو اذا أراد المدول عنها - ان يطلب نسبة الأرض أو يرجع على واضع اليد بما يقبل الانتفاع . فلذا كان الحكم قد اثبت ان وضع اليد بشروط القانونية كان لأخذ الشركاء على الشيوع لهذا الشريك ، في سبيل حماية يده الفعلية على المقار من تعرض المشتري من أحد شركائه ، ان يزعج دعوى وضع اليد ضد المتعرض ، والمشتري وشكله في اتخاذ اتخاذ ما يراه كتيلاً بالمحافظة على حقوقه .

(جلسة ١٩٤٢/٢/٢٥ طعن رقم ٤٦ سنة ١٢ ق ) .

١١ - ان مقتضى الاستغلال على اساس المهلأة الزمنية ان يستغل الشريك حقه بالاصالة ، ولا يكون نلقاً عن شريكه الا في وضع اليد المادي على السنين مدة الاستغلال . وهذا لا تأثير له في حقوق الانتفاع ذاتها ، فلا يكون الشريك المنتفع ملزماً بتعويض ما للشريك الآخر على اساس انه كان مقتصبا نصيبه لو ماتما اياه من الانتفاع به .

(جلسة ١٩٤٢/١/٢١ طعن رقم ٤١ سنة ١٢ ق ) .

١٢ - متى كان المقار موكلاً لعدة شركاء فليس لاحدهم ان يطالب الا بنصيبه هو في الاجرة فقط ، ولا يكون نه ان يطالب بكلل الاجرة الا اذا كان وكلاً عن الباقين ، وفي هذه الحالة لا يقتل منه القول بنسبة اجمالية انه وكيل عن باقي الشركاء ، بل ينبغي ان يبين اسماء موكليه ويقدم للاحكمة بما يثبت توكيله عنهم حتى تسير الدعوى مطوياً فيها كل خصوصها ، ويكون الحكم الذي يصدر حجة لهم او عليهم . وعدم اشتغال الحكم على ذلك البين (جلسة ١٩٣٤/٦/٧ طعن رقم ٧٨ سنة ٣ ق ) .

١٣ - ان انشيوخ في الاعيان المخلقة عن المورث لا يقتضى الشيوع فيها يشتره مخير التركة باسمه الا اذا قام الدليل على ان الشركاء في الملك اتفقوا صراحة او ضمناً على ان تشمل الروكية ما يستجد من الاموال اتنى يقتنيا مخير اعيان التركة ولو كان شراؤها باسمه خاصة . فلذا كالا الحكم بعد ان بين وتعلق الدعوى بتصيلاً وناقش الاثلة التي قدمت فيها قد انتهى من تحميمها الى نفي حصول اتفاق صريح او ضمني على قيام الروكية فيها استجد

من الأموال التي اشتراها مدير التركة باسمه ، فذلك أمر موضوعي لا شأن بالحكمة التقضيه ما دام مثابا على أمانة مسوغة له .

(جلسة ١٦/١/١٩٥٢ طعن رقم ٢٠٧ سنة ١٩ ق ) .

١٤ — ما كان على الشروع لم يضع أيها يده على جزء معين من الملك المشترك ، باع أحدها حصة شائعة من هذا الملك ورهن الآخر قدرًا مفرزا منه . ثم تنازع المرتهن والمشتري على جزء من هذا الملك وضع المشتري يده عليه ، ثم رفع المرتهن دعوى على الراهن وعلى المشتري طلب فيها الزام الأول بإداء مبلغ الرهن إليه ، كما طلب في مواجهة الثاني حبس العين البرهونة وتسليمها إليه حتى يوفى إليه دين الرهن ، فقضت المحكمة برفض طلب الحبس والتسليم بناء على ما تتيقنه من أن المشتري قد سجل عقده قبل أن يسجل المرتهن عقده وانتقل الحق المعنى إليه بهذا التسجيل ووضع يده على القدر المتنازع عليه ، فهذا منها سديد ولا غبار عليه . إذ المرتهن يطلب استحقاقه لقدر مفرز سبق وضع يد المشتري عليه ، وهذا الطلب سابق لأوانه فله لا يكون له محل إلا عند حصول القسمة ووقوع هذا القدر في نصيبه هو ، فعندئذ فقط — وعندئذ فقط — يكون له أن يطلب تسليمه إليه لجبسه تحت يده حتى يدفع له دينه . أما قوله أنه يجب على المشتري أن يرفع دعوى قسمة حتى إذا ما وقع القدر المتنازع عليه في نصيبه اعتبر ملكا له من تاريخ انتقال الملك إليه بالبراء ، فهذا لا وجه له لانه ليس في القانون ما يلزم المشتري بذلك .

(جاسة ١٦/١١/١٩٤٤ طعن رقم ٣٠ سنة ١٤ ق) .

١٥ — ليس ثمة ما يمنع البائع وإن كان ثابكا على الشيوع أن يبيع ملكه محمدا مفرزا وإن حالة اتحدية هذه وإن ظلت موقوفة أو معلقة على نتيجة القسمة أو اجازة الشريك على الشيوع إلا أن هذا كله لا يطل عبث البيع . وتسجيل المشتري لعقده تنتقل الملكية إليه ويصبح شريكا لباقي الشركاء تجب مخلصته في دعوى القسمة أن لم يجز هؤلاء الباقون من الشركاء عقده . وعلى ذلك فإنه ليس للمستحق — سواء أكان شريكا على الشيوع أو ملحقا ملكه من شريك على الشيوع — أن يدعى الاستحقاق في المبيع إلا بعد القسمة ووقوع المبيع في نصيبه هو لا في نصيب البائع لذلك المشتري . وهذا الذي استقر عليه قضاء هذه المحكمة في ظل القانون المدني القديم هو ما أخذ به القانون المدني الحالي في المادة ٨٢٦ منه .

(الطعن رقم ٢٦١ سنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٦/٦/٢٨ . ص ٧ من ٧٦)

٤٩ — لا يجوز للمدعي الاستحقاق الذي ظن الحق عن شريك أو وارث

ان يتعدى ببطان بيع نصيب القاصر في المال الشائع اذا تم بقل من الثمن المحدد بقرار المحكمة المختصة ، اذ ان هذا البطان نسبى شرع لمصلحة القاصر وحده دون الغير .

( الطعن رقم ٣٦١ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٦/٦/٢٨ من ٧ ص ٧٦٠ )

١٧ — الثمار التي تنتج من المال الشائع اثناء قيام الشيوع من حق الشركاء جميعا بنسبة حصة كل منهم واجراء القسمة بعد ذلك لا يجنبل للمتقاسم حقا في الاستئثار بشمار الحصة التي خصصت له الا من وقت حصول القسمة . ولا يتقدم في ذلك ما قضت به المادة ٨٤٣ من القانون المدني من اعتبار المتقاسم ملكا للحصة التي آلت اليه منذ ان تلك في الشيوع ذلك ان علة تقرير هذا الاثر الرجعي للقسمة هو حماية المتقاسم من الحقوق التي يرتبها غيره من الشركاء على المال الشائع اثناء قيام الشيوع بحيث يضمن لكل متقاسم نصيبه المفرز الذي خصص له في القسمة مظهرا من هذه الحقوق ويجب قصر اعمال الاثر الرجعي للقسمة في هذا النطاق واستبعاده في جميع الحالات التي لا يكون الامر فيها متعلقا بحماية المتقاسم بل تصرفات شركائه الصادرة قبل القسمة .

( الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٢١ ق — جلسة ١٩٦٥/١١/٢٥ من ١٦ ص ١١٤٦ )

١٨ — متى كان المظنون عليهم تد رعوها الدموى يطلب ريع ثلاثة اشهنة شائعة في اثني عشر نادانا ، فان مفاد ذلك ان مطالبتهم انصبت على ريع حصتهم في مجموع العقار الشائع وذلك اثناء قيام حالة الشيوع وفي حق كل من يثبت انه كان منتفعا بهذه الحصة وينسب هذا الانتفاع .

( الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٢١ ق — جلسة ١٩٦٥/١١/٢٥ من ١٦ ص ١١٤٥ )

١٩ — مودى المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري انه بمجرد حصول القسمة وقبل تسجيلها يعتبر المتقاسم فيها بينه وبين المتقاسمين الاخرين ملكا ملكية مفرزة للجزء الذي وقع في نصيبه دون غيره من اجزاء المقسار المتقسم ، وأنه لا يحتج بهذه الملكية المفرزة على الغير الا اذا سجلت القسمة .

( الطعن رقم ٣٦٤ لسنة ٢٩ ق — جلسة ١٩٦٤/٤/٢ من ١٥ ص ٥٠٤ )

٢٠ — الغير في حكم المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري هو من تلقى حقا عينيا على العقار على اساس انه مازال مملوكا على الشيوع وقام بتسجيله قبل تسجيل سند القسمة . واما من تلقى من احد الشركاء حقا منفرزا فانه لا يعتبر غيرا ولو سبق الى تسجيل حقه قبل ان تسجل القسمة

أذ أن حقه في الجزء المرفز انذى انصب عليه انصرف يتوقف معبره على النتيجة التى تنتهى إليها القسمة وذلك لما هو مقرر بالمادة ٢/٨٢٦ من القانون المدنى من أن التصرف اذا انصب على جزء مرفز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف اليه من وقت التصرف الى الجزء الذى اختص به من المتصرف بموجب القسمة مما يفاده أن القسمة قد المسجلة يحتج بها على من اشترى جزءا مرفزا من أحد المتكسبين ويترتب عليها في شليه ما يترتب عليها في شأن المتكسبين من انتهاء حالة الشيوع واعتبار كل متكسب ملكا للجزء المرفز الذى وقع في وقع في نصيبه بموجب القسمة ، ومن ثم فانه لا يكون لمن اشترى جزءا مرفزا لم يقع في نصيب البائع له بموجب القسمة أن يطلب الحكم بصحة عقد البيع بالنسبة الى ذلك الجزء ذاته طالما أن القسمة وان كلفت لم تسجل تعتبر حجة عليه وترتب انتقال حقه من الجزء المرفز المقنود عليه الى النصيب الذى اختص به البائع له بموجب تلك القسمة .

( الطعن رقم ٢٦٤ لسنة ٢٩ ق - جلسة ٢/٤/١٩٦٤ من ١٥ ع ٢ . ص ٥٠٤ ) .

٢١ - تصرف الشريك في حصة شائعة نافذ في مواجهة شركائه دون حاجة الى موافقتهم طبقا لنص المادة ١/٨٢٦ من القانون المدنى .

( الطعن رقم ١٩٠ لسنة ٢٢ ق - جلسة ٢٤/٣/١٩٦٦ . ص ١٧ من ٧٢٢ )

٢٢ - القاعدة أن الواقف اذا لم يشترط لنفسه في كتاب الوقف الشروط العشرة كلها أو بعضها فلا يثبت له مطلقا وليس له أن يعمل بكي شرط منها إلا بإذن القاضي . فإذا كان ما تضمنه كشرط التحديد الصادر من الواقف من تحديد اعيان وقته الثلثى وتجنبيها ليس الا انفرادا لاعيان هذا الوقف فان في هذا الإكراه قسمة بين الوقيين من لا يملكها لأن في القسمة معنى الاستبدال والواقف لم يشترط الاستبدال لنفسه في كتاب الوقف فيكون بمنتهى عليه الا بإذن من القاضي ومن ثم فلا يعتد بكشف التحديد العرفي الصادر من الواقف في انتهاء حالة الشيوع لصدور هذا التحديد من لا يملكه ويشير الطريق الشرعى .

( الطعن رقم ٢٩ لسنة ٢٢ ق - جلسة ٢٦/١/١٩٦٧ . ص ١٨ من ٢٥١ )

٢٣ - ليس في القانون ما يمنع الشريك في المقتل الشائع من أن يكسب بالتقادم ملكية حصة أحد شركائه الشاعين اذا استطاع أن يحوز هذه الحصة حييزة تقوم على معارضة حق المالك لها على نحو لا يترك محالا لشبهة الشيوع والخفاء أو مظنة التسليم واستمرت هذه الحييزة دون انقطاع خمس



عشرة سنة .

(الطنن رقم ٢٢٢ لسنة ٢٤ ق — جلسة ٢١/٢/١٩٦٨ . س ١٩ ص ٥٨٠ )

٢٤ — الحصة الثالثة كأنصيب المبرز يصبح كالأبنا لأن يكون محلا لأن يحوزها حائز على وجه التخصيص والافتراء ولا يفرق بينهما إلا من حيث أن الحائز للتصيب المبرز تكون يده بريئة من المخاطة . أما حائز الحصة الثالثة فتدعه بحكم الشيوع تخلف يد غير من المشتاعين — وليست هذه المخاطة عيبا في ذاتها . وإنما العيب فيها ينشأ عنها من غموض وإبهام — فإذا انتفتت واستقرت الحيابة على مناهضة حق باقي المالكين ومنافضتهم بما لا يترك مجالا لشبهة الغموض أو مظنة التصالح ، فإن الحيابة تصلح حينئذ لأن تكون أساسا لتملك الحصة الثالثة بالتقدم .

(الطنن رقم ١٢٢ لسنة ٣٦ ق — جلسة ٩/٦/١٩٧٠ . س ٢١ ص ٩٦٨ )

٢٥ — من حق الشريك على الشيوع أن يبيع جزءا مبرزاً من المال الشائع قبل اجراء القسمة .

(الطنن رقم ٢٨٦ لسنة ٣٧ ق — جلسة ٢٩/٤/١٩٧٢ . س ٢٢ ص ٧٨١ )

٢٦ — القسمة انفعالية تتحقق في صورة ما اذا تصرف أحد الملاك المشتاعين في جزء مبرز من المال الشائع يعادل حصته ثم يبيع نهجه سائر الشركاء ويتصرف كل منهم في جزء مبرز يعادل حصته في المال الشائع ، فيستخلص من تصرفاتهم هذه ضمنا أنهم ارتضوا تسية المال الشائع فيما بينهم على الوجه الذي تصرفوا على مقتضاه ، ويكون نصيب كل منهم هو الجزء الذي سبق أن تصرف فيه . ويعتبر المتكاسم طبقاً لما تقتضيه المادة ٨٤٣ من القانون المدني مالكا وحده للحصة المبرزة التي آلت اليه من وقت أن تلك في الشيوع وأنه لم يملك غيرها في تلبية الحصص .

(الطنن ١١ لسنة ٤٠ ق — جلسة ٢٥/٢/١٩٧٥ . س ٢٦ ص ٤٧٨ )

٢٧ — تصرف الشريك في مقدار شائع يزيد على حصته ، لا ينفذ في حق الشركاء الآخرين فيما يتعلق بالقسط الزائد على حصة الشريك المتصرف ويحق لهم أن يرفعوا دعوى بتثبيت ملكيتهم وعدم نفاذ البيع فيما زاد على حصة الشريك البالغ دون انتظار نتيجة القسمة .

(الطنن ٢١٤ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١١/١١/١٩٧٥ . س ٢٦ ص ١٢٨٨ )

٢٨ — الحصة الثالثة يصح — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن تكون محلا لأن يحوزها حائز على وجه التخصيص والافتراء بنية

تلكها ، ولا يحول دون ذلك اجتماع يد التحايز بيد مالك المتار بما يؤدي الى الخلطة بينهما لان هذه الخلطة ليست عيبا في ذاتها ، ولها انصيب فيها ينشأ عنها من غموض وإبهام ، فإذا استطاع الشريك في المتار التمتع ان يحوز حصة باثني شركائيه المشتاعين حيازة تقوم على معلومة حق الملك لها على نحو لا يترك مجالا لشبهة الغموض والخفاء او مظنة التسلع ، واستمرت هذه الحيازة دون انقطاع خمس عشرة سنة ، فانه يكتسب ملكيتها بالتقادم .

(الطعن ١٤٢ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٨/٢/٢ - من ٢٩ ص ٢٨٦ )  
٢٩ - للشريك على الشيوع ملقا لازادة ٨٢٦ من اتفاقون المبنى أن ينصرف في حصته وأن يستولى على ثلها وأن يستعملها ، إلا أن ذلك مشروط بالألا يلحق ضررا بحقوق سائر الشركاء .

(الطعن ٢٢٩ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٧٩/٢/٧ - من ٢٠ ع ١ ص ٤٥٦ )  
٢٠ - الغير في حكم المادة الماثرة من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ في شأن تنظيم الشهر العقاري - وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - هو من تلقى حقا عينيا على المتار على أسس انه مزال ملوكا على الشيوع وقام بتسجيله قبل تسجيل سند القسمة ، وأما من تلقى من أحد الشركاء حقا مفرزا فانه لا يعتبر غيرا لو سبق الى تسجيل حقه قبل ان تسجيل القسمة ، ومن ثم فان القسمة غير المسجلة يحتج بها على من اشترى جزءا مفرزا من أحد المتكاسمين ويترتب عليها في شأنه ما يترتب عليها في شأن المتكاسمين من انتهاء حالة الشيوع واعتبار كل متكاسم ملكا للجزء المفرز وقع في نصيبه بمقتضى القسمة ..

(الطعن ٥٩١ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨٠/٢/١٣ - من ٣١ ص ٤٧٦ )

٣١ - من المقرر في قضاء هذه المحكمة عللا بالمادة ٢/٨٢٦ من القانون المدني انه اذا كان البيع الصادر من أحد المشتاعين قد انصيب على جزء مفرز على المتار الشائع وتحت قسمته بعد ذلك بين الشركاء فان القسمة تكون حجة على المشتري ولو لم يكن طرفا فيها ويترتب عليها في حقه ما يترتب عليها في حق المتكاسمين من انتهاء حالة الشيوع واعتبار كل متكاسم ملكا للجزء المفرز الذي وقع في نصيبه ويتحدد بهذه القسمة مصير التصرف الصادر اليه فإذا وقع القدر المفرز للبيع له في نصيب الشريك البائع خلاص له هذا القدر وان لم يقع انتقل حقه من وقت التصرف الى الجزء الذي آل الى البائع بطريق القسمة وخلاص القدر المبيع لن خصص له في القسمة تطهرا من هذا التصرف ، وذلك يصبح استمرار المشتري في وضع يده على

هذا القدر مجردا من السند ويكون لن اختصاص به الحق في استلامه من تحت يد المشتري ، كما يحق ذلك لما اشتراه من اختصاص به ولو لم يسجل عقده ، كما هو المقرر من أن عقد البيع ينقل إلى المشتري ولو لم يكن مشهرا لجميع الحقوق المتعلقة بالبيع والدعوى المرتبطة ومنها حقه في طلب طرد واضع اليد عليه بغير سند .

(الطعن ٦٨٦ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٣/١٢/١٩٨١ ، س ٢٢ ص ٢٣٧)

٢٢٢ — لما كان الشريك لا يعتبر والكا على الشيوع إلا إذا كتلت الشركة ليست لها شخصية معنوية أو كتلت لها شخصيتها ثم انضت وكتلت الشركة الفعلية: تحتفظ بالشخصية المعنوية . وكان الثابت في الدعوى — على ما حصله الحكم المطعون فيه — أن الشركة القائمة بين المطعون ضدهم الخمسة (الأول من شركة تيلين لم تشهر ومن ثم فهي شركة فعلية وبالتالي فإن الشخصية الجنوبية تثبت لها بمجرد تكوينها وتكون حصة الشريك في مالها غير شائعة . (الطعن ١٢٤ لسنة ٤٩ ق — جلسة ٢٨/١٢/١٩٨١ . س ٢٢ ص ٢٤٤٧)

٢٢٣ — يدل نص الفقرة الثانية من المادة ٨٢٦ من القانون المدني على أن بيع الشريك الشئاع لجزء مفرز من انقار الشئاع قبل اجراء القسمة بين الشركاء لا يجيز للمشتري طلب تثبيت ملكيته لما اشتراه مفرزا قبل اجراء القسمة ووقوع المبيع في نصيب البائع له ولو كان عقده مسجلا .

(الطعن ٢٢٨٢ لسنة ٥١ ق — جلسة ٤/١١/١٩٨٢ . س ٢٣ ص ٨٧٥)

٢٢٤ — من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الشريك في ملك شئاع الذي يشرف بالتبيع في حصته الشائعة بعد رفع دعوى القسمة لا يعتبر سبلا للمشتري منه متى سجل هذا الأخير عقد شرائه وانتظت إليه بذلك ملكية الحصة المبيعة قبل انتهاء إجراءات القسمة .

(الطعن ١٩٢٠ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١/٢٤/١٩٨٢ . س ٢٢ ص ١٦٦)

٢٢٥ — الحكم بإتباع بيع المثل لا تنتقل به الملكية سواء بالنسبة للرأس عليه المزداد أو بالنسبة للشركاء في المثل أو بالنسبة إلى الغير إلا بتسجيله ، فإن من أشتري حصة أحد الشركاء بمقد مسجل قبل تسجيل حكم إتباع البيع أو قبل التاريخ الذي يريد إليه اثر تسجيله ولم يختصم في إجراءات البيع لا يحتاج بالحكم وأو كان البائع له مختصا في الدعوى وتنتقل إليه هو ملكة الحصة التي اشتراها دون الرأس عليه المزداد ، ويكون له أن يطلب تثبيت ملكيته لهذه الحصة في مواجهة المشتامين ومن حكم بإتباع البيع عليه ، حتى ولو كان المشتري الذي سبق إلى تسجيل عقده متواطئا مع البائع على التفرار بحقوق باقي الشركاء أو الرأس عليه المزداد ، لأن تواطئه مع البائع

أول علمه يسبق التصرف إلى الغير لا يحول دون كسب ملكية المبيع بمقتضى  
عقده الذي يجرى إلى تسجيله فصح سندا لنقل الملكية إليه .

( الطعن ١٩٢٠ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٢/١/٢٤ - من ٢٢ من ١٦٩ )  
٣٦ - نص المادتين ٢٢ ، ٢٤ من المرسوم رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن  
الإصلاح الزراعي قد عالج مسألة تثقيت ملكية الأرض الزراعية بأن  
يتفق ذوى الشأن على من تؤول إليه ملكية الأرض منهم ، فإذا تعذر الاتفاق  
رفع الأمر إلى المحكمة المختصة سواء منهم أو من النيابة العامة لتفصل فيمن  
تؤول إليه الأرض فإذا لم يوجد من يستطيع الوفاء ببلى الاتمية قررت  
المحكمة بيع الأرض عن طريق المزاد . كما تفصل المحكمة في ليلولة الأرض  
غير القابلة للتجزئة لن يحترف الزراعة من ذوى الشأن فإن تسالوا في هذه  
الصفة اقتصر بينهم فإذا كان سبب كسب الملكية بالمراث فضل من يشغل  
بالزراعة من الورثة ، فإن تسالوا في هذه الصفة قدم الزوج مالاوول فإذا  
تعدد الاولاد اقتصر - بينهم - ويبين من ذلك انه لا تعارض بين حكم المادتين  
سالفتي الذكر وانتقل ملكية الأرض الزراعية طبقا للقواعد العامة لطلق  
كسب الملكية ومن بينها المراث بما يفاده أنه حتى يتم اتفاقا أو قضاء  
لبلولة الأرض الزراعية إلى المستحق منهم جميعا يظلون منفصلين بقصبتهم  
في الأرض على الشيوع .

( الطعن ١٧٣٧ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٢/١١/٢١ - من ٢٢ من ٩٩٠ )

٣٧ - النص في المادة الرابعة من قرار وزير الشؤون الاجتماعية رقم  
١٠٦ لسنة ١٩٦٢ الصادر نفاذا للقانون ٦٧ لسنة ١٩٦٢ - من ان تملك  
كل أسرة تعمل بالزراعة في النوبة ولا تملك أرضا زراعية بها مساحة من  
الأرض الزراعية بالمواطن الجديد تقدر بالنسبة لعدد افراد الأسرة ومساحة  
الأرض التي ستوزع عليهم ويحد أدنى مقدار وفي المادة ١٢ منه على أنه يقصد  
بالأسرة في هذا القرار الوالدان أو أحدهما والاولاد والأحفاد وكذلك الاخوة  
ولولادهم متى كانوا يعيشون في منزل واحد يدل على أنه بالنسبة لأسر مهجري  
النوبة الذين كانوا يعملون بالزراعة فيها ولا يملكون شيئا من أراضيها ، رأى  
المشرع في سبيل رعاية هذه الاسر في المجتمع الذي نظمهم اليه وحتى لا يكون  
هذا النقل سببا في تشييت هذه الاسر ، ان يمنح كل أسرة منها ملكية زراعية  
يرامى في تحديد مقدار مساحتها أفراد هذه الأسرة الذين شملهم الحصر وقتئذ ،  
بما يفاده انه انشأ بها حالة جديدة من حالات ملكية الأسرة بالإضافة إلى  
حالات ملكية الأسرة الواردة بالقانون المدني وهي ملكية شائعة يستحق كل  
من أفرادها نصيبه في ريعها بما لا يتعارض واحكام الشريعة الاسلامية .  
( الطعن ١١٩٩ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٣/٢/١٠ - من ٢٤ من ٦٧٤ ) .

٢٨ - إذ كان مفاد نص المادة الرابعة من قرار وزير الشؤون الاجتماعية رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٢ سائفة البيلان أن مناط تلك أفراد أسر مهجرى النوبة لزرض للأزراعية التي توزع عليهم بالموطن الجديد هو توافر الشروط المشار إليها بهذه المادة عليهم عند تنفيذ هذا القرار ولو زالت عنهم تعد ذلك ، وكان الثابت أن المطعون ضدها الأولى كانت ضمن أفراد الأسرة وقتذاك ، فإن انفصالها عن الأسرة بعد ذلك بطلانها من الطاعن لا يحول دون احتيئها لتميزها في الأرض التي خصصت للأسرة التي كانت غدا فيها .

( الطعن ١١٩٩ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٠/٢/١٩٨٣ ، س ٣٤ ص ١٧٤ )  
 ٣٩ - أن المادة ٨٤٣ من القانون المدني أذنت على أن يعتبر المتقاسم ملكا للحصة التي آلت إليه منذ أن تلك في الشيوع وأنه لم يملك غيرها شيئا في بقية الحصص « فقد حلت على أن النسبة مقررة أو كاشفة للحق سواء كانت عقدا أو نسبة قضائية لها أثر رجعي فتعتبر المتقاسم ملكا لنسبة التي آلت إليه منذ أن تلك في الشيوع وأنه لم يملك غيرها في بقية الحصص وذلك حماية للمتقاسم من الحقوق التي يربتها غيره من الشركاء على المال الشائع أثناء قيام الشيوع بحيث يخلص لكل متقاسم نصيبه المقرر أنذى خصص له في النسبة مطهرا من هذه الحقوق وبوصفها كاشفة فثبتت الملكية بمتضاها .

( الطعن رقم ١٥٤٧ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٢/١٢/١٩٨٥ )

٤ - أنه من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض أن النص في المادة ٨٢٦ من القانون المدني على أن « كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكا تاما وله أن يتصرف فيها وإن يستولي على ثلها وإن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء . وإذا كان التصرف منصبا على جزء مغرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند النسبة في نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إلى المتصرف بطريق النسبة .... » والنص في المادة ٩٣٦ من ذات القانون على أنه « يثبت الحق في النسبة .... ( ب ) للشريك في الشيوع إذا بيع شيء من العقار الشائع إلى اجنبي .... » يدل على أن للملك على الشيوع أن يبيع ملكة بخدا مغزا ويبيع البيع صحيحا - وإن كانت حالة التحديد هذه تظل مطلقة على نتيجة النسبة أو أجازة لشركاء في الشيوع ومتى كان هذا البيع صحيحا وصدر لاجنبي وكان الاثر الذي تحد به محل البيع لا يحتاج به سائر الشركاء في الشيوع طالما لم تتم النسبة قضاء أو رضاء مما يعتبر معه هذا التصرف بالنسبة لهم في حكم التصرف في قدر شائع ، لئله يبينى على

هذا ان يثبت لهم حق الشفعة في ذلك البيع وفقا لمصرح نص المادة ١٣٦  
سابقة الفكر .

(الطعن ٥٢٨ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٣/١٢/١٩٨٦) .

٤١ - اذ نصت المادة ٨٤٣ من القانون المدني على ان « يعتبر المتقاسم مالكا للصفة التي آلت اليه منذ ان تملك في الشيوع وأنه لم يملك غيرها شيئا في بقية الحصص » فقد دلت على ان القصة مبررة او كاشفة للحق سواء كتبت عقدا او تسمية قضائية لها اثر رجعي ، فيعتبر المتقاسم مالكا للصفة التي آلت اليه منذ ان تملك في الشيوع وأنه لم يملك غيرها في بقية الحصص ، وذلك حماية للمتقاسم من الحقوق التي يربتها غيره من الشركاء على المال الشائع أثناء قيام الشيوع بحيث يظلم لكل متقاسم نصيبه المفرد الذي خصص له في القصة مطهرا من هذه الحقوق ويوصلها من العقود الكائنة بنتائج الملكية بمقتضاها نيبا بين المتقاسمين بالمقد ذاته ولو لم يكن العقد مسجلا .

(الطعن ٧٤٥ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٣/١٢/١٩٨٧) .

٤٢ - المقرر في قضاء هذه المحكمة ان مؤدى المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٦٦ انه بمجرد حصول القصة وقبل تسجيلها يعتبر المتقاسم نيبا بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكا ملكية مفردة للجزء الذي وقع في نصيبه دون غيره من اجزاء الطار المتقسم وأنه لا يحتاج بهذه الملكية المفردة على الغير الا اذا سجلت القصة ، والغير في حكم المادة العاشرة سابقة البين هو من تلقى حقا ميبيا على الطار على أسس انه مازال مملوكا على الشيوع ولم يتسجله قبل تسجيل سند القصة ، ايا من تلقى من احد الشركاء حقا مفردا فانه لا يعتبر غيرا ولو سبق الى تسجيل حقه قبل ان تسجل القصة اذ ان حقه في الجزء المفرد اذل انصب عليه التصرف بتوقفه بحره على النتيجة التي تنتهي اليها القصة مما ملغاه ان القصة غير المسجلة يحتاج بها على من اشترى جزءا مفردا من احد المتقاسمين ويترتب عليها في شكله ما يترتب عليها في شأن المتقاسمين من انتهاء حالة الشيوع واعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفرد الذي وقع في نصيبه بموجب القصة ، ومن ثم فانه لا يكون لمن اشترى جزءا مفردا لم يقع في نصيب البائع له بموجب القصة ان يطلب الحكم بصحة عقد البيع بالنسبة الى ذلك الجزء ذاته طالما ان القصة واذا كانت لم تسجل تعتبر حجة عليه وترتب انتقال حقه في الجزء المفرد المقنود عليه الى النصيب الذي اختص به البائع له بموجب تلك القصة .

(الطعن ١١٢٧ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١/١٠/١٩٨٨) .

٨٨ - المشتري لحصة شائعة في عقر من احد اشركاء على انشيوخ اذا سجل عقده قبل تسجيل عقد القسمة المتقود بين هؤلاء الشركاء لا يحتج عليه بهذه القسمة ، لانه وقد انتقلت اليه الملكية بالتسجيل على مقتضى المادة التاسعة من قانون الشهر العقاري ، يكون هو دون البائع له صاحب الشئ في القسمة التي تجرى بخصوص الحصة التي اشترها .  
( الطعن ٦٠٤ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٨/٢/٢٠ ) .

٤٣ - مؤدى المادة العاشرة من قانون الشهد العقاري أنه بمجرد حصول القسمة وقبل تسجيلها يعتبر المتقاسم فيها بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكا ملكية منفردة للجزء الذي وقع في نصيبه دون غيره من اجزاء العقار المتقسم ، الا انه لا يحتج بهذه الملكية المنفردة على الغير الا اذا سجلت القسمة ، والغير في حكم المادة المذكورة هو من تلقى حقا عينيا على العقار أساس انه مازال مملوكا على الشيوخ وقام بتسجيله قبل تسجيل مسند القسمة (١) .

( الطعن ٦٠٤ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٨/٢/٢٠ ) .

#### ثانياً - ملكية المساكن الاقتصادية :

١ - ان النص في المادة ٧٢ من القانون ٢٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الامكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن « تلك المساكن الشعبية الانتصائية والمتوسطة التي اقلتها المحافظة وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير اجرة تقل عن الاجرة القانونية الى مستأجرها على أساس سداد الاجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة وذلك وفقا للقواعد والاورشاع التي يصدر بها قرار رئيس مجلس الوزراء يدل على أن مناط تقرير حق تلك الوحدات السكنية المثل اليها أن يكون طالب التملك قد شغل الوحدة قبل ١٩٧٧/٩/١ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ واذا كان انشائها من الاوراق ان المطمون عليه شغل الوحدة محل النزاع بتاريخ ١٩٧٦/٢/١ أي بعد التاريخ المشار اليه فان الحكم المطمون فيه اذ لرجع تاريخ شغل المطمون عليه لتلك الوحدة الى ما قبل العمل بالقانون سالف البيان ورتب على ذلك احقيقته في تملكها دون أن يمنع في مدونته عن المصدر الذي استقى منه ذلك التقرير ، يكون اد خالف الثالث بالاوراق وادى ته ذلك الى مخالفة القانون مما يستوجب نقضه .

( الطعن ١٧١٦ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٧/١١/١١ ) .

٢ - اذ كان النص في المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الامكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن

« تلك المسكن الشعبية الإقتصادية والمتوسطة التي أتاها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير لجرة نقل عن الاجرة القانونية الى مستأجرها على أساس الاجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة وذلك وفقا لتواعد والشروط والأوضاع التي يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء » يدل على أن هذا القانون قد عوض رئيس مجلس الوزراء بتويفا مقيدا في اصدار قرار تنظيم التواعد والشروط والأوضاع التي يتم بمقتضاها تملك المسكن المحدد بيلتها بالنص الى مستأجرها ، وهي المسكن الشعبية الإقتصادية والمتوسطة التي أتاها المحافظات قبل انقضاء من سبتمبر سنة ١٩٧٧ - تاريخ العمل بالقانون - وكان الثمن من القرار رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ الصادر من رئيس مجلس الوزراء اعمالا لهذا النص أنه لم يضع نظاما متعلقا بهذه المسكن فحسب بل تجاوز ذلك بوضع ملحق ثان اشتمل على قواعد وشروط تملك ما قبلته أو تنفيه المحافظات من هذه المسكن وتم شغلها في تاريخ نال لسريان ذلك القانون في التاسع من سبتمبر سنة ١٩٧٧ وهو ما يخالف النص الصريح المقرر بالمادة ٧٢ من القانون المذكور ، ومن ثم فإن هذا القرار بليزادة التواعد والشروط التي ينتظمها الملحق الثاني يكون قد تجاوز حدود التفويض المنصوص عليه في القانون والذي يستند منه مشروعيتها بما يجعله حابط الاثر متعينا بالاتفاق عنه في هذا الخصوص لا ككن ذلك ولكن الثابت من الأوراق أن الطاعن اشترى الوحدة السكنية محل اقتداعه من المطعون ضده بصفته وشغلها بعد تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإن الحكم المطعون فيه يكون قد وافق صحيح القانون إذ لم يمتد بالقواعد والشروط المبينة بالملحق الثاني من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ لاقتطاعها سنة مشروعيتها واقتدر الحكم بالصواب في تحويله على مقدار الثمن اوارد بمقتد البيع المبرم بين طرفي التقاضي باعتباره شريعة المتعاقدين التي لا تنصرف اليها القيود المنصوص عليها في المادة ٧٢ من القانون المشار اليه .

( الطعن ٢٠٣٢ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٨/٣/٢١ ) .

٣ - انص في المادة ١٥٦ من الدستور على أن « يمارس مجلس الوزراء بوجه خاص الاختصاصات الآتية ... ( ج ) اصدار القرارات الإدارية والتنفيذية وفقا للقوانين والقرارات وبراقية تنفيذها » فغاده أن اصدار تلك القرارات المشار اليها معقود لمجلس الوزراء وليس لرئيس هذا المجلس منفردا واذا كان البين من اقرار رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ أن الذي أصدره هو رئيس مجلس الوزراء وأن سنده التشريعي في الإصدار هو التفويض المنصوص عليه في المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإن ما يشره



الطاعن من أن هذا القرار يستلزم قبالة من نص المادة ١٥٦ من الدستور  
 يكون على غير أساس .  
 ( الطعن ٢٠٢٢ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٨/٢/٢١ ) .



## الباب الثاني النظام النموذجي لاتحاد الملاك

### تمهيد وقسيم :

سوف نتناول في هذا الباب كيفية ادارة ملكية الطبقات او الشقق ولا شك ان تعدد الملاك في ملكية الطبقات او الشقق ، وتمتع كل منهم بسلطات الملاك على الجزء الذى يملكه وعلى الاجزاء المشتركة ، من شأنه ان يثير كثيرا من الصعوبات التى تنجم عن سكنى عدة ملاك في عتار واحد مع وجود مساواه فيما بينهم في الحقوق والتواجبات ، ويدهى انه لا يمكن الاحاطة سلفا بكل المشاكل الفعلية التى تنشأ فيما بينهم في المستقبل نتيجة اجتناع هذه الملكيات الفردية في عتار واحد . فقد تنشأ المشاكل من استعمال الاجزاء المشتركة . كاستعمال المصاعد ، او السلال لمو الفناء او السطح .

كما تنشأ بصدد مصاريف استهلاك الكهرباء او المياه او الغاز اللازم للاجزاء المشتركة او بصدد مصاريف حفظها والصيانة بها ، او بصدد توزيع هذه الاعباء المشتركة بين الملاك .

### وبالنسبة لادارة ملكية الشقق هناك كقولان :

الاول : ان يقوم الملاك بتولى اعمال الادارة بأنفسهم وفي هذه الحالة تطبق القواعد العامة في الشيوع . مع الاكتفاء بالاغلبية العادية لتقرير اعمال الادارة بنوعيتها « المعتادة وغير المعتادة » . ولهذه الاغلبية ان تعين مديرا ، وان تضع نظما لادارة الاجزاء الشائعة والانتفاع بها ( م ٨٢٨ بنى ) .

الثاني : ان يتولى اعمال الادارة هيئة تضم جميع الملاك وهى ما تسمى اتحاد الملاك . وقد يجعل القانون تكوين هذا الاتحاد اختياريا ، وقد يجعله اجباريا اذا زاد عدد الملاك والشقق عن عدد معين . مما يستوجب تكوين هيئة يتولى اعمال الادارة .

ويعتبر انشاء اتحاد الملاك اختياريا طبقا لاحكام التنتين المضى المسمى ، بينما يعتبر انشاء هذا الاتحاد اجباريا طبقا لقانون اجبار الامكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ( المادة ١/٧٢ ) اذا جاوز عدد الطوائف او الشقق خسا لو جاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص ( ١ ) .

كما نص قانون إيجلر الامكن سالف الذكر في المادة ٧٤ منه على أن  
« يصدر وزير الإسكان والتعمير بقرار منه نطلباً نموذجياً لاتحادات ملاك  
العقارات لضمان الانتفاع تالاجزاء المشتركة من اعتبار وحسن ادارتها » .

وقد صدر فعلا هذا القرار التنفيذي رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ ، حيث  
نصت المادة الرابعة منه . على اتحادات ملاك العقارات القالية وقت العمل  
بهذا القرار أن تعمل اوضاعها بما يتفق مع احكامه وذلك خلال ستة اشهر  
من تاريخ لعل به لذلك فلن دراستنا لادارة ملكية الشقق تقتضى شرح النظام  
النموذجي لاتحاد الملاك .

وسوف نقسم هذا الباب الى فطين على النحو التالى :

الفصل الاول : التعريف بلتحاد الملاك وتكوينه .

الفصل الثانى : سلطات اتحاد الملاك .

---

(١) مراجع هذا الباب - النظام القانونى لملكية الشقق للدكتور سمير كابل  
- ملكية طبقات المنزل ، الاستاذ الدكتور السيد على المغازى ،  
ص ١٢١ وما بعدها .

(٢) نشر بالوقائع المصرية في ١٦ يوليه ١٩٧٩ - ١٤٠ - وعمل به من  
تاريخ نشره ..

- ملكية الطبقات ، للاستاذ الدكتور خالد محمد زكى صالح ، المرجع  
السابق ص ٣٠٠ وما بعدها .

- اتحاد الملاك للدكتور عبد الحميد الشواربى ص ٢٨ وما بعدها .

- ملكية الشقق ، للاستاذ الدكتور مصطفى عبد السيد الجارجى المرجع  
السابق ص ١٠٤ وما بعدها .

## الفصل الأول

### التعريف باتحاد الملاك وتكوينه

تمهيد وتقسيم :

نظرا الى كون الشيوع في ملكية انطبقات أو الشقق — اجباريا بحيث لا يجوز طلب انتمية فيه ، فقد اتاح القانون للملاك الطبقات أن يكونوا اتحادا فيما بينهم لادارة الاجزاء المشتركة ..

وفي هذا تنص المادة ٨٦٢ مدني :

١ — حينما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم الى طبقات وشقق جاز للملاك أن يكونوا اتحادا فيما بينهم .

٢ — ويجوز أن يكون الغرض منه تكوين الاتحاد بناء العقارات أو اشتراكها لتوزيع ملكية اجزائها على اعضائها .

ويبين من هذا النص أن ملاك الطبقات أو الشقق يجوز لهم أن يكونوا اتحادا فيما بينهم لادارة الاجزاء المشتركة فتكوين الاتحاد لهذا الغرض امر جوازي للملاك .

غير ان المشرع تدخل في قانون ايجار الامكن رقم ١٩٧٧/٤٩ في المادة ٧٢ ونص على الآتي :

« إذا زادت طبقات المبنى أو شققه على خمس وجاوز عدد ملاكها خمسة اشخاص — شام بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه في المادة ٨٦٢ من القانون المدني . وفي تطبيق هذا الحكم يعتمد ملاك الطبقة أو الشقة الواحدة ملاكها ولو تعددوا » .

ويكون البائع للعقار عضوا في الاتحاد حتى تمام الوفاء بكامل اقساط الدين ، كما يكون المشتري بمقتضى مسجل عضوا في الاتحاد .

ونصت المادة ٧٤ من ذات القانون على أن يصدر وزير الاسكن بقرار منه نظاما يوزعها لاتحاد ملاك العقارات لضمان الانتفاع بالاجزاء المشتركة تالعبقا وحسن ادارتها .

متضمنين النظام كيفية سير العمل بالاتحاد وقواعد تحديد الالتزامات وواجبات اعضائه تنظيم استعمالهم لحقوقهم ، وقواعد تمثيل ملاك الطبقة أو الشقة أو بائع العقار اذا تمخودا وبيان احوال استحقاق اجر هامور الاتحاد وقواعد تحديد .

وعلى اتحاد ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القانون أن تدخل

اوضاعها بما يتفق مع احكامه وذلك خلال ستة اشهر من تاريخ العمل بالقرار المشار اليه في هذه المادة .

ويسرى حكم الفترة السابقة على المباني القائمة التي لم يتكون بها اتحادات ملاك العقارات والتي تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في المادة السابقة .

وبينت المادة ٧٥ طريقة الرقابة على اعمال الاتحاد ونصت على ما يلي :

تتولى الوحدة المحلية المختصة مراقبة قيام الاتحادات المبينة في هذا القانون والاشراف على اعمالها ويكون لها على الإخص ما يلي :

١ - تيد الاتحاد ويبلان أسماء اعضاء وممثله القانوني .

ب - دعوة الاتحاد الى الاجتماع لمباشرة اعماله .

ج - تعيين مأمور مؤقت للاتحاد الى ان يتم اختياره او تعينه ونفا احكام القانون المدني .

د - منح المأمور كل او بعض سلطات الاتحاد اذا قصر او تراخى في اقليم بواجباته .

هـ - نحس الشكاوى والتظلمات التي تقدم من ذوى الشأن في قرارات الاتحاد او تصرفات المأمور وابداء الراى للاتحاد في شأنها لاعادة النظر فيها اذا لتتضى الامر ذلك .

وبناء على ذلك صدر اتحاد الملاك وجوبيا بقوة القانون من هؤلاء الملاك دون حاجة الى موافقتهم على ذلك .

وعلة هذا الاجبار القانوني ، هو ما نصحت عنه المذكرة الايضاحية لقانون ١٩٧٧/٤٩ « انه لزام انتشار ظاهرة التملك ورفية في اطلالة اعمال العقارات المتسة لطبقت او شق والمملوكة ملكية مشتركة ، وضمانا لحسن ادارتها وحسن الانتفاع بها ، فان الامر يقتضى تنظيم العقارات مشتركة الملكية على نحو يتقضى ما هو ملحوظ الان من تشكك الروابط بين اصحاب الشق في العقار الواحد بسبب الاحكام التي وضعها القانون المدني في شأن اتحاد الملاك لانها جوازية مما ادى الى عدم الفعالية الواجبة بمرافق ثلثي المشتركة تحتل الكثير منها واصبحت مصالح المشتركين انفسهم مهددة . لذلك لوجبت المادة ٧٢ وجود اتحاد للملاك بقوة القانون اذا زادت طبقت المبني او شقته عن خمس وجاوز عدد ملاكها خمسة اشخاص ...

وسيرف تناول التعريف باتحاد الملاك وتكوينه في المباحث التالية .

٨٥

١- البحث الأول : الطبيعة القانونية لاتحاد الملاك .

٢- البحث الثاني : تكوين اتحاد الملاك .

## المبحث الأول الطبيعة القانونية لاتحاد الملاك

### هل لاتحاد الملاك شخصية اعتبارية ؟

للاجابة على هذا التساؤل ، يتعين الرجوع الى عناصر تكوين الشخص المعنوي وهي ما يتلى :

١ - مجموعة من الأشخاص او الاموال : تسعى الى غرض معين ، تلابد من مؤسسين ، ولابد من فكرة تسيطر على المؤسسين وتوجيههم وهي تحقيق معين .

٢ - وجود نظام اساسي : وذلك حتى لا يخضع الكيان الجديد لتحكم احد ، ولا يكون امره محلا لخلاف وحتى يتفصل عن ادارة مؤسسة : فلايد من قواعد علية مجردة تحديد اغراضه ووسائله ولكانيته وادارته وهذه وجوده .... الخ .

٣ - وجود اعضاء لتصرف شئونه : بهذا الكيان المعنوي لا يمكنه الانتظام الا بوجود اشخاص طبيعيين يديرون اموره ويبرمون التصرفات باسمه ولصلبه ، وهؤلاء الاشخاص هم بمثابة ادواته او اعضاءه .

٤ - ثمة مالية : تطلق الاموال المقدمة له لانشائه وما يؤول اليه من حقوق في اثناء سيره وكذلك ما يقع عليه من التزامات . والذمة المستقلة عن زعم المؤسسين وزعم المديرين هي العنصر الاساسي لوجود الشخص المعنوي ككيان مستقل .

### اعتراف القانون بالشخص المعنوي :

واعترف القانون قد يكون بصفة علية ومستقلة ويتوافر بمجرد اكتبال شروط معينة ، وقد يكون الاعتراف خاصا بكل حالة على حده ، بعد بحث للمصلحة وتقييم لكل الاعتبارات المحيطة به .

ونرى ان عناصر الشخص المعنوي المتقدمة متوافرة في اتحاد الملاك فهو :

أ - له ثمة مالية مستقلة عن الزعم المالية لاعضائه .

ب - له حق التقاضي بصفة بدعيا او مدع عليه .

ج - للاتحاد اهلية في حدود الغرض الذي انشؤه من أجله وهو ادارة



### الاجزاء المشتركة .

د - له نائب يغير عن ادارته ، هو مأمور الاتحاد . الذى يثبته لهم القضاء .

على هذا نخلص ان اتحاد الملاك هو جمعية من جميع ملاك الطبقات والاشقق في البناء الواحد ، تكونت لفرض غير الحصول على ربح ملى ، وهذا الفرض هو ادارة الاجزاء الشائعة في البناء لمصلحة جميع الاعضاء .  
فيتبع انن بالشخصية المعنوية ، شئله في ذلك شان اى جمعية ، ولكن لاتحاد الملاك تنظيم خاص به يختلف عن تنظيم الجمعيات بوجه عام ، وان كان في الغالب يتخذ صورة الجمعية التعاونية حتى يستفيد من الزايا اتي تمنحها الدولة لهذا النوع من الجمعيات .

واذا كان لاتحاد الملاك شخصية معنوية ونحة مالية ، فانه مع ذلك لا يعتبر مالكا للبناء ، بل ملاك البناء بأكمله هم اصحاب الطبقات والاشقق ، يملكون بعض البناء بفرزا وبعضه شائعا - على نحو ما قلنا .

والاتحاد له ماله الخاص ، ويتكون في الغالب من الاشتراكات التى قد يلزم الاعضاء بدفعها ، ومن المال الذى يجبىه من الاعضاء للاتفاق منه على ادارة الاجزاء الشائعة ، ومن القروض التى قد يحصل عليها لاتراض الاعضاء . (١)

---

(١) اتحاد الملاك للدكتور عبد الحميد الشواربى ص ٤١ .

## المبحث الثاني تكوين اتحاد الملاك

سوف نتناول تكوين اتحاد الملاك في ثلاثة مطالب :

المطلب الأول — أعضاء اتحاد الملاك :

المطلب الثاني — الجمعية العمومية لاتحاد الملاك :

المطلب الثالث — بلور اتحاد الملاك :

## المطلب الأول أعضاء اتحاد الملاك

٢٥ — أعضاء الاتحاد : هم ملاك الطبقة أو الشقة ، ويكتسب العضوية كل من يمتلك وحده من وحداته ( شقة أو طبقة ) في تاريخ لاحق على تيد الاتحاد ، ويبدأ العضوية من تاريخ التملك .

وتقول العضوية في إحدى الحالتين الآتيتين :

١ — انتقل ملكية عضو الاتحاد لنصيبه في العقار الى الغير بحيث لا يصبح ملكا لشقة أو طبقة فيه .

٢ — تمام سداد انسلط الثمن بالنسبة الى بائع العقار بالتقسيط .

ولملاك الشقة أو الطبقة — في حالة تمددهم ، ان يختاروا من يمثلهم في عضوية الاتحاد ، فان تعذر اتفقتهم يعين من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية للكل في دائرتها العقار بناء على طلب أحد الشركاء بعد اعلان الملاك الآخرين لسماع اقوالهم .

وإذا كتلت القاعدة العامة في بيع العقارات ان عقد البيع غير المسجل لا ينقل الملكية غيبا بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير .

وعلى ذلك فيظل بائع الطبقة أو الشقة بمقد غير مسجل هو المالك القانوني ويعتبر عضوا في الاتحاد .

غير ان الفقرة الثانية من المادة ٧٢ من قانون تجلير وبيع الاملاك رقم ٤٩/٧٧ خالفت هذه القاعدة ونصت على ان المشتري بمقد غير مسجل يكون

عضوا في الاتحاد ؛ وهنا يصير المشتري عضوا في الاتحاد على الرغم من  
سم انتقل الملكية اليه ؛ ومن يثقلها على اسم البائع السابق (١) .

في حالة بيع الطبقة او الشقة بالتقسيط ، واشترط البائع ان يكون  
نقل الملكية الى المشتري بعد استيفاء كامل الثمن وتخلي البائع من حيازته  
للطبقة او الشقة المبيعة ، فان الملكية تنتقل الى مشتري الطبقة او الشقة  
مطقة على شرط واقف ، ويستبقى البائع ملكية هذه العين مطقة على شرط  
فاسخ .

وتشير هذه الحالة البحث ثمين يكون عضوا في اتحاد الملاك ؟ هل هو  
البائع بصنفته المالك الحقيقي للطبقة او الشقة ؟ أم هو المشتري بصنفته  
العائز الفعلي للطبقة او الشقة والمنتفع الحقيقي بالأجزاء المشتركة .

اجابت على هذا التساؤل الفقرة الثانية من المادة ٧٣ من القانون رقم  
٧٩/٤٩ بان يكون البائع للمعار بالتقسيط عضوا في الاتحاد حتى تمام الوفاء  
بكامل الاسط الثمن كما يكون المشتري بمقد غير مسجل عضوا في الاتحاد (١)

وكذلك نصت المادة ١١ من القرار رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ بشأن النظام  
اتنوعجى لاتحاد الملاك على ان :

لتتلقى المعار — بالتقسيط ، في حالة تعددهم ، ان يختاروا من يمثلهم  
في عضوية الاتحاد ، فان تعذر اتفقتهم معين من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس  
المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المعار بناء على طلب احد الشركاء بعد  
اعلان الملاك الاخرين لسماع اقوالهم (١) .

---

(١) راجع رسالة الاستاذ الدكتور — خالد محمد زكي صالح : المرجع  
السابق ص ٣٣٠ .

(٢) المرجع السابق ص ٣٢٢ .

(١) الدكتور عبد الحميد الشوايمي اتحاد الملاك ص ٩٣ .

## المطلب الثاني

### الجمعية العمومية لاتحاد الملاك

#### تشكيل الجمعية العمومية :

تتكون الجمعية العمومية للاتحاد من كل ملاك الشقق ، كما هي القائمة والاصل العام في كل انجسيات العمومية . واكتت ذلك المادة ٨٦٤ من القانون المدني بالشرط ان يدمى جميع ذوى الشأن الى الاجتماع .

#### دعوة الجمعية العمومية للاعتقاد :

وتقدمى الجمعية العمومية للاعتقاد بناء على طلبات مالور الاتحاد . او بناء على طلب عد من الامضاء يملكون ٢٠٪ على الاقل من وحدات العتار ، او بناء على طلب الوحدة الحنية المختصة .

ويجب ان تسلم الدعوة لامضاء الاتحاد او من يملونهم قانونا باليد مع توثيهم بها يفيد التسلم وذلك قبل موعد الاعتقاد بأسبوع على الاقل ، ويطن منها بهخذل العتار ، ويحدد في الدعوة جدول الاعمال ويكن الاعتقاد وموعده . وذلك وفقا لنص المادة ١٥ من القرار ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ .

ان تنظيم الدعوة للجمعية العمومية له دلالة من حيث يدى حرص المشرع على ممارسة الملاك لحصتهم في ادارة ملكية الشقق ممارسة فعلية . لذلك لوجب المشرع ان تسلم الدعوة لعضو الاتحاد ان من يمثله باليد .

ووفقا للتواعد العلية في الشخصى المعنوى ان تكون الدعوة من اختصاص مثل الاتحاد اى المألور ، ولكن المشرع اعطى للاعضاء الذين كما اعطى للوحدة المحلية طلب دعوة الجمعية للاعتقاد وان . يملكون ٢٠٪ على الاقل من الوحدات دعوة الجمعية العمومية للاعتقاد .

#### التوكيل في حضور اجتماعات الجمعية العمومية :

كثيرا يحدث ان تكون لدى الملك ظروف طارئة تمنعه من الحضور للجمعية العمومية فلجلز المشرع في المادة ١٦ من القرار ١٠٩ لسنة ٧٩ لعضو الاتحاد ان ينيب عنه عضوا آخر بتوكيل عر في مكتوب .

ويمكن ان تعطى الوكالة في النلاط علية لا تخصيص فيها لنوع القرار ، وهذه الوكالة طبقا لاحكام المواد ٧٠١ ، ٧٠٢ مدنى لا تحول التوكيل صفة

الا في اعمال الادارة المتعلّقة وانه يلزم وكالة خلسة في كل ما ليس من اعمال الادارة ويوجه خاص البيع والرهن والتبرعات والصنح والافترار والتحكيم وتوجيه اليين (١) .

ولا يجوز للعضو أن ينوب عنه أكثر من عضو واحد .

### التصاب القانوني للاجتماع :

لا يكون انعقاد الجمعية العمومية صحيحا الا بحضور ماكن ٦٠٪ على الأقل من التصابة في المقر ، ناذ اام يتوانر هذا التصاب في الاجتماع اتمقت الجمعية بناء على دعوة ثلثية خلال الخمسة عشر يوما التالية .

ويمعذر اجتماعها التللي صحيحا ايا كان عدد الاعضاء الحاضرين وايا كلفت ملكياتهم . طبقا للادة ١٧ من اللائحة .

### - الأغلبية اللازمة لاتخاذ القرارات :

تصدر قرارات الجمعية العمومية من اغلبية اصوات الحاضرين محسوبة على اساس تيمة الانتخاب .

ووفقا نصر المادة ٨٦٤ منى تصدر القرارات من اغلبية الملك محسوبة على اساس تيمة التصابة .

وكتلك نصت المادة ١٨ من اللائحة سألقة البيان .

### - تنظيم جلسات الجمعية العمومية :

تنظيم الجلسة من المسائل الهامة التي تؤثر على الترار ، وخلسة موضوع رئاسة الجلسة ، ولا يجوز اختيار غير ملك لاحدى الشقق لرئاسة الجمعية ، فلا يجوز أن يكون شخصا اجنبيا ، ولا يجوز للمأمور وزوجه او تابعيه ولو كانوا ملاكا لبعض الشقق أن يتولوا رئاسة الجمعية . ذلك لان المأمور ملزم بأن يقدم حسابا عن ادارته الى الجمعية ، فلا يرلسها .

ويعد مأمور الاتحاد محاضر جلسات الجمعية العمومية يدون فيها زمان ومكان الاجتماع وعدد الاعضاء الحاضرين واسماهم والقرارات الصادرة ، وعدد الاصوات التي حازها كل قرار وتبلغ صور هذه المحاضر الى الوحدة المحلية المختصة .

(١) الانساذ الدكتور مصطفى الجارحى - المرجع السابق من ١١٦ .  
الدكتور عبد الحميد الشواربى اتحاد الملك من ٤٦ .

## اختصاصات الجمعية العمومية :

يشمل اختصاص الجمعية العمومية كل ما يتعلق بإدارة واستغلال الاجزاء المشتركة من العقار ولها على الاخص ما يلي :

- ١ - التصديق على نظام الاتحاد ، وتعديله كلما دعت الحاجة الى ذلك .
  - ٢ - تعيين ملجور الاتحاد وعزله .
  - ٣ - تقرير اجر للملجور الاتحاد وتحديد هذا الاجر في حالة تقريره .
  - ٤ - الموافقة على اجزاء تلبين مشترك من الاخطار التي تهدد العقار .
  - ٥ - الموافقة على اجزاء لية اعمال او تركيبات مما يترتب عليه زيادة في قيمة العقار كله او بعضه .
  - ٦ - تحديد الشروط والتعويضات والانتراطات التي تترتب على الاعضاء
  - ٧ - تحديد الاجراءات اللازم اتخاذها لمواجهة حالة هلاك البناء بحريق او بسبب آخر ، وتحديد ما يفرض على الاعضاء من التزامات لتجديده .
  - ٨ - تحديد الاشتراطات التي يؤديها الاعضاء لمواجهة مصاريف الاتحاد .
  - ٩ - النظر في الشكاوى والتظلمات التي تقدم من ذوي الشأن .
  - ١٠ - تعيين حراس العقار والبوابين وغيرهم من العاملين به وعزلهم وتعديد اجورهم ومكافئهم ، ويجوز أن يفرض ملجور الاتحاد في هذا الخصوص
  - ١١ - منح قروض للاعضاء لتكثيفهم من القيمة بالتزاماتهم .
  - ١٢ - تنظيم استخدام الاجزاء المشتركة في العقار .
  - ١٣ - اقرار الموازنة التقديرية للاتحاد .
  - ١٤ - التصديق على الحساب الختامي للاتحاد .
  - ١٥ - فسخ المنازعات التي تنشأ بين الاعضاء وبعضهم بسبب يتطرق بملكيتهم المشتركة في العقار .
  - ١٦ - تصفية الاتحاد عند انقضائه .
- ويلاحظ ان هذه الاختصاصات ليست واردة على سبيل الحصر - فيمكن اضافة اختصاصات اخرى تنفيها ظروف الحال طبقا للظروف الخاصة لكل اتحاد .

## المطلب الثالث

### مأمور اتحاد الملاك

#### - نص المادة ٨٦٦ ملغى على أن :

يكون للاتحاد مأمور يتولى تنفيذ قراراته ، ويمين بالأغلبية المشر فيها في المادة ٨٦٤ فان لم تتحقق الاغلبية عين يلزم يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها القرار بناء على طلب أحد الشركاء بعد اعلان الملاك الآخرين لسماع اقوالهم ، وعلى المأمور اذا اقتضى الحال ان يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحفظ جميع الاجزاء المشتركة وحراستها وصانتها ، وله ان يطلب كل ذي شأن بتنفيذ هذه الالتزامات .

كل هذا بما لم يوجد نص في نظام الاتحاد يخالفه .

ويمثل المأمور امام القضاء حتى في مخاصمة الملاك اذا اقتضى الامر .  
وتنص المادة ٨٦٧ ملغى .

« اجر المأمور يحدده القرار او الامر الصادر بتعيينه » .

ويجوز عزله بقرار تتواتر فيه الاغلبية المشر في المادة ٨٦٤ لو دأبر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها القرار بعد اعلان اشركاء اسماع اقوالهم في هذا العزل .

#### - تعيين مأمور الاتحاد :

لما كان اتحاد الملاك مكونا من ملك متممدين ، لذلك كان الاتحاد في حاجة الى شخص واحد لتنفيذ قراراته . وهذا الشخص يسمى مأمور الملاك . وهو في الغالب شخص من بين الملاك اعضاء الاتحاد ، ولكن القانون لم يحتم ذلك ، فيصبح ان يكون اجنبيا ويضعه الاتحاد بالاغلبية العادية ، اي اغلبية الاعضاء محسوبة على اساس قية الانتخاب . فلذا لم يظهر احد بهذه الاغلبية ، جاز لاي عضو في الاتحاد ان يقدم عريضة الى رئيس المحكمة ليأخذ رايهم ثمردا فردا قية بيرون اختياره ، ويصدر رئيس المحكمة امرا على العريضة المشر انيها تعيين الشخص الذي يكون مأمور للاتحاد (١) .

(١) الدكتور عبد الحميد الشوارس اتحاد الملاك ص ٥٠ . والفكتور

... كابل المرجع السابق ص ١٧٤ .

### - اختصاصات مأمور الاتحاد :

ومأمور الاتحاد هو الاداء التنفيذي للجمعية العمومية للاتحاد وبهذه الصلة يتولى اختصاصات نصت عليها المادة ٨٦٦ مذكى ، كما نصت عليها المادة ٢٢ من القرار ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ بشأن انظلم النموذجى لاتحاد الملك وهى :

- ١ - تيد الاتحاد ما لم يكن قد سبق قيده .
- ٢ - تنفيذ قرارات الجمعية العمومية .
- ٣ - الاشراف على اعمال الاتحاد من النواحي الادارية والمالية .
- ٤ - الاشراف على اعمال البوين والحراس وغيرهم من العاملين بالمقر .
- ٥ - اعداد ميزانية تقديرية للاتحاد تشمل تحديد اوجه الاتفاق المطلوبة خلال السنة المالية ومصادر التمويل المقترحة .
- ٦ - اقتراح الاشتراكات الشهرية ، او السنوية التى يؤديها اعضاء الاتحاد لمواجهة مصروفاته .
- ٧ - اعداد حساب ختامى في نهاية كل سنة مالية يبين فيه ما تم انفاقه من مصروفات الاتحاد واوجه الاتفاق .
- ٨ - تمثيل الاتحاد امام الغير وامم القضاء حتى في مخاصمة اى من الاعضاء .

وعلى هذا النحو يكون للممور الاتحاد الاختصاصات التالية :

- ١ - تنفيذ قرارات الاتحاد ، ويكون مسؤولا عن هذا التنفيذ امام الجمعية العمومية للاتحاد .
  - ٢ - يطلب كل مالك بتنفيذ التزاماته ، سواء كانت هذه الالتزامات مصدرها القاتون ، او مصدرها اللاتحة التنظيمية للاتحاد ، او مصدرها قرارات ترقية اتخذها الاتحاد في الجمعية العامة ، ويؤدى حسابا على ذلك الاتحاد .
  - ٣ - يقوم من تلقاء نفسه في الاحوال المصلحة بما يلزم لحفظ جميع الاجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها .
- والاصل ان اعمال الحفظ والصيانة والحراسة ولوازة هذه الاجزاء



المشتركة من صميم عمل الاتحاد ويتولاهما بقرارات يتخذها ويتوهم المأمور بتنفيذ هذه القرارات . ولكن هناك من الأعمال ما يكون عاجلا لابد من القيام به فوراً ، فيجب على المأمور أن يقوم به دون انتظار قرار من الاتحاد ، ولعرض الأمر بعد ذلك على أقرب جلسة للجمعية العامة . وهناك أيضا من هذه الأعمال ما هو محدود الاهمية لا يستدعي عقد جلسة لاتخاذ قرارات في شأنه ، فيقوم المأمور بهذه الأعمال على مسؤوليته ويعرض الأمر على الجمعية العمومية للاتحاد بعد ذلك في أول اجتماع تاليه لاتقرار ما تم « المادة ٢٢ من اللائحة » .

{ — ويمثل المأمور الاتحاد أمام القضاء ، ترفع الدعاوى باسم الاتحاد ، وترفع عليه الدعاوى باسم الاتحاد ، وهو في كل ذلك يمثل الاتحاد بحكم القانون — فهو ليس في حاجة الى توكيل خاص ، وليس ضروريا أن يذكر أسماء الملاك في صحيفة الدعوى .

ولما كان الاتحاد شخصا معنويا مستقلا عن اشخاص أعضائه . فقد يقضى الاتحاد أحد الأعضاء الاتحاد مطالبا اياه بتنفيذ التزامه ، أو يتأذى أحد الأعضاء الاتحاد طاعنا في قراراته . وفي جميع هذه الاحوال يمثل المأمور الاتحاد في مفاوضاته للأعضاء وفي مقاضاة الأعضاء له .

### — أجر مأمور الاتحاد :

يقوم بتحديد أجر المأمور الجمعية العمومية للاتحاد ، اذا كان هو الذى اختار المأمور ، أو يقوم بتحديد رئيس المحكمة الابتدائية اذا كان هو الذى نزلت تعيينه .

ويمكن اعادة النظر في الأجر من الجهة التى حددته بالنقص أو بالزيادة ، بحسب الأحوال . ويدخل الأجر ضمن التكاليف التى تنفق على الأجزاء المشتركة للبناء ، فتضاف إليها ، وتقسّم بين الأعضاء كل بنسبة حصته .

ويمح أن يتبرع المأمور بعمله فلا يطلب اجرا عليه ، وبخاصة اذا كان واحدا من الملاك ، وله الرجوع في تبرعه وطلب تحديد أجر له اذا رأى ان الأعمال المؤكولة اليه تستغرق من وقته ومن جهده ما يستحق عليه اجرا .

### — عزل مأمور الاتحاد :

تقضى الفقرة الثانية من المادة ٨٦٧ بنفى على انه يجوز عزل المأمور .. يجوز -وإن لم يرد فيه لائحة المسئل نمبا في المادة ٨٦٤ - أو بأمر يعرض من

رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المقار بعد اعلان الشركاء لسماع اتوالمهم في هذا العزل .

والعزل يكون اما لاخلال المأمور بالتزاماته اخلايا واضحا ، او لعدم صلاحيته لما وكل اليه من العمل او بضروره عاجزا عن القيام بها ، او لغير ذلك من الاسباب الجدية ، وكما يجوز عزل المأمور يجوز كذلك ان يتنحى هو نفسه عن القيام بالوكالة المعبودة اليه ، شأنه في ذلك شأن اى وكيل .

وليس من الضروري ان تكون الجهة التى تلبت بتنمينه هى التى تقوم بعزله ، فقد يختاره ويمزله رئيس المحكمة ، أو بالمعكس يعينه رئيس المحكمة ويمزله الاتحاد بالاغلبية المعتادة (١) .

---

(١) راجع فيها تقدم — الوسيط للاستاذ الدكتور عبد الرازق السنهوري ج ٨ ص ١٠٤٠ . الدكتور مسرر كليل المرجع السابق ص ٨٧ والدكتور عبد الحميد الشوارس اتحاد الملائم ص ٥٢ .

## الفصل الثاني

### سلطات الإتحاد

#### تجهيد وتقسيم :

إذا كان اتحاد ملاك الطبقات أو اشترك يقوم بداءة بشراء قطعة أرض للبناء عليها ثم يتولى عملية البناء أو يعمد بها الى شركة أو الى مغول ثم يقسم ويوزع طبقات أو شقق هذا المبنى على الاعضاء .

فإن الإتحاد أفن يختص بإدارة الأجزاء المشتركة فقط ، أما الأجزاء الخاصة فهي تخضع في إدارتها لسلطة الملاك ، دون تدخل من الملاك الآخرين أو اتحاد الملاك ، وإدارة الأجزاء المشتركة إما أن تكون من أعمال الإدارة المعتادة وإما أن تكون من أعمال الإدارة غير المعتادة وسوف نتناول فيما يلي الإحكام الخاصة بكل منها ، في بحث مستقل على النحو التالي :

المبحث الأول : أعمال الإدارة المعتادة .

المبحث الثاني : أعمال الإدارة غير المعتادة .

## المبحث الأول

### أعمال الإدارة المعتادة

٣٩ - تشمل هذه الأعمال القرارات المتعلقة بالحفظ والصيانة والخراسة  
للأجزاء المشتركة ولتجهيزات المشتركة .

مثل اصلاح جدار يهدد بالسقوط أو تدعيم الدار ، أو اصلاح مواسير  
المياه .

أو اصلاح المصعد . أو استبدال الأجزاء التالفة في العطار ، أو انارة  
السلم وغيرها .

ومثلها أيضا تعيين العمال وتعيين عيادهم وطوائفهم .

ولما كانت الإدارة العادية لأشياء الشئح ، ليست بذات خطر كبير ،  
مقتضى اكتفى المشرع .. كتعادة عامة - بتوابع الأغلبية العادية في شأنها .  
وعلى ذلك تنص المادة ٨٢٨ بقولها ...

١ - ما يستقر عليه رأى أغلبية الشركت في الإدارة المعتادة يكون ملزما  
للجانب ، وتحسب الأغلبية على أسس قية الاصبية فإن لم تكن ثمة أغلبية ،  
نظامية بناء على طلب أحد الشركاء أن تتخذ من التدابير ما تقتضيه الضرورة  
ومن ذلك يتضح أنه حيث يتعذر - الإجماع تكفى الأغلبية العادية  
للتعليم بأعمال الإدارة العادية ، والمقصود بالأغلبية العادية هنا ، أغلبية  
الاصياء لا أغلبية الشركاء أنفسهم .

وقد أورد التفتين المعنى لفظة لأعمال الإدارة العادية ، نصت عليها  
المادة ٨٦٥ بنى .

للاتحاد ، بأغلبية الاصوات المنصوص عليها في المادة السابقة ، أن  
يفرض أى تلبين مشترك من الاضرار التي تهدد العقار أو انشركاء في جبلتهم ،  
وله أن يقرن في اجراء لية اعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة في  
قيمة العقار كله أو بعضه ، وذلك على نفقة من يطلب من الملاك وبما يفيقه  
الاتحاد من شروط وما يفرضه من تعويضات والتزامات أخرى لمصلحة  
الشركاء .

فيستطيع الاتحاد أن يقرر تأمين البناء - الاجزاء المفردة والاجزاء  
الشائعة - من خطر الحريق ومن أى خطر آخر .

كذلك يستطيع أن يؤمن من خطر الحوادث أى تتم عن المصعد سواء

كان تالينا من المسؤولية أو تالينا عن الأضرار . ويفرض في سبيل ذلك أن يتحمل الأعضاء انقضاء التالين ، كل بنسبة قية ما يملك . والاتحاد يعتد التالين لمصلحة الأعضاء ، فكل عضو يكون مستفيدا من هذا التالين بقدر حصته ، وهو الذي يستحق بها التالين لذا تحقق الخطر المؤمن منه (١) .

---

(١) الوسيط للدكتور السنهوري ج ٨ ص ١٠٤٠ وبها بعدها الدكتور عبد الحميد الشوايبي اتحاد الملاك ص ٥٦ . الدكتور سحر كامل المرجع السابق ص ١٨٣ .

## المبحث الثاني

### أعمال الإدارة غير المعتادة

— يقوم اتحاد ملاك الطبقات أو الشقق بكافة أعمال الإدارة غير المعتادة وتند لوربت المادة ٨٢٩ مدى بحرى تعريفا لهذه الاعمال .

وطبعا لها أعمال إدارة غير معتادة تلك التى تتضمن تغييرات اساسية لامل الشقق أو تعديلا فى الغرض الذى اعد له .

ومثلها :

١ — أعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة فى قيمة العقار كله أو بعضه . كإضافة تجهيزات مشتركة كمصعد أو تنفئة أو مياه ساخنة أو تحسين التجهيزات الموجودة أو اصلاح الحالات الموجودة المدة للاستعمال المشترك أو بناء هذه الحالات كبناء صالات للاجتماع ، أو إضافة شقق تعد للاستعمال الاستثنائى وعرضها للبيع .

ب — الترخيص لبعضى الملاك بإجراء بعض التصييفات المشتركة .  
 هـ — إضافة طوابق أو مبلى جديدة .

د — منح قروض للأعضاء .

تنص المادة ٨٦٩ مدى على أن .. كل قرض يمنحه الاتحاد لأحد الاشركاء لتمكينه من القيام بالتزاماته ، يكون مضمونا بامتياز على الجزء المقرض الذى ملكه ، وعلى حصته المساهمة فى الاجزاء المشتركة من الطلاق .

والمفروض هنا أن الاتحاد منح قرضا لأحد الشركاء لتمكينه من القيام بالتزاماته ، والمفروض كذلك أن هذا القرض قد منحه الاتحاد من ماله الخاص لهذا الشريك .

والاتحاد يفرض العضو لكى يمكن له انقيام بالتزاماته ، كان يمكنه من المساهمة بحصته من التكاليف التى التزم بها الاعضاء ، أو كان يمكنه من المساهمة بنصيبه فى أعمال يقوم بها الاتحاد ويترتب عليها زيادة قيمة البناء ، أو كان يمكنه من المساهمة فى تكاليف تجديد البناء بعد هلاكه كله أو بعضه .

لما اذا كان القرض ليس افترض منه تمكين العضو من القيام بالتزاماته ، فإن القانون لا يجعله مضمونا بحق امتياز .

هـ — تجديد البناء بعد هلاكه .

إذا هلك البناء بحريق أو بسبب آخر ، فعلى الشركاء أن يلتزموا من حيث تجديده ما يقرره الاتحاد بالأغلبية المتصوص عليها في المادة ٨٤١ ما لم يبرح اتفاق يخالف ذلك .

وإذا قرر الاتحاد تجديد البناء ، خصص ما قد يستحق من تعويض بسبب هلاك العقار — لأعمال التجديد ، دون إخلال بحقوق أصحاب الديون المقيدة .

ويؤخذ من هذا التمس أنه في حالة هلاك البناء هلاكاً كلياً أو جزئياً ، يكون للاتحاد رأى ملزم فيما يتعلق بإعادة بنائه .

فإذا هلك البناء ، قرر الاتحاد بأغلبية الأعضاء بحسوبة على أساس تية الأنصبة أي بالأغلبية العددية ، ما إذا كان يجنده أو لا يجنده ، وذلك ما لم يوجد اتفاق سابق بين الأعضاء على التجديد أو عدم التجديد .

فإذا قرر الاتحاد عدم التجديد ، أخذ كل مالك حقه فيما عسى أن يكون قد ترتب على المالك من تعويض أو مبلغ تأمين أو مقابل لنزع الملكية أو مساهمة تقديمها الدولة في حالة الكوارث المالية ، وانحل الاتحاد تبعاً لذلك إذا لم يعد هناك مسوغ لبقائه .

لما إذا قرر الاتحاد تجديد البناء ، التزم الأعضاء بالتجديد ، وقام الاتحاد بأعمال التجديد نيابة عن الأعضاء ، وخصص لذلك ما قد ترتب على الهلاك من تعويض أو مبلغ تأمين أو مقابل لنزع الملكية أو مساهمة تقديمها الدولة ، على أن يتحمل الأعضاء من أموالهم الخاصة ما عسى أن ينقص ، كل نسبة حصته .

وإذا عجز أحد المالك عن دفع نصيبه في تكاليف تجديد البناء ، نظر الاتحاد في الأمر ، فمن الجائز أن يفرضه بما يستعين به على الوفاء بالالتزام ، ويكون الاتحاد حق اختيار ، أو بيع حقه في البناء لشخص آخر ، ويحل هذا الشخص محله في البناء الجديد .

وإذا كان المشرع — كتجادة عامة — يكتفي بالأغلبية العادية في شأن أعمال الإدارة المعتادة فهو يستلزم منطقاً أغلبية خاصة في شأن أعمال الإدارة غير المعتادة تتناسب مع أهميتها وخطورها ، ويحيط ذلك برتبة قضائية لحقوق الأقلية .

غير أن المشرع اكتفى أعمال الإدارة غير المعتادة بالنسبة لاتحاد المالك —

الاجلبية العادية ، على خلاف ما تقتضى به القواعد العامة (١) .

### المبحث الثالث : حق التقاضى

يلاحظ أنه لا يوجد في التتوين المدنى او النظام النموذجى سوى نص واحد ينظم هذا الموضوع هو نص المادة ٢/٨٦٦ من التتوين المدنى ويتجلبه نص المادة ٨/٢٢ من النظام النموذجى وهما يؤكدان ان للملور صفة في تمثيل الاتحاد ايلم القضاء ويلم الغير حتى في مخالفة اى من الملاك .

واضح ان هذين التبيين لم يحددوا الحالات التى يكون للملور فيها صفة في تمثيل الاتحاد ايلم القضاء ويلم الغير وتلك التى لا يكون للملور فيها تلك الصفة ، بحيث يترك ايل يمثلونها للملاك وبصفة كلية — فان لاتحاد الملاك كائى شخص محضى حق التقاضى للدفاع عن المصلح التى تتولى ادارتها ، فانه ان يفت مدعيا او مدانعا في كل الدماوى الناشئة عن ادارة الاجزاء المشتركة وسواء اكنتم من احد الملاك ام من الغير (٢) .

#### أولا — دعوى تعصيل الاعباء :

اذا امتنع الملاك من الوفاء اضطر الاتحاد الى التنفيذ الجبرى ضده فيلزم أولا الحصول على السند التنفيذي كقائمة للتنفيذ الجبرى على اموال الملاك .

#### ثانيا — دعوى الطعن في قرار الجمعية العمومية :

يفترض وجود عيب شاذ قرار الجمعية العمومية . وهذا العيب قد يكون شكائيا او موضوعيا .

والعيب الشكلى هو عيب الاجراءات ، والعيب الموضوعى هو تعسف الاجلبية في حقها في فرض ادارتها على الاقلية . ويكون هناك تعسف خاص عندما يكون القرار متعارضا مع التخصيص الذى اعدت له المبرة ، او عندما لا يكون له ما يبرره من هذا التخصيص .

وترفع دعوى الطعن في قرار الجمعية العمومية ضد الاتحاد ، من احد الملاك ، ويتبع على انطامن عبء اثبت العيب ، والجزاء المترتب على اندعوى هو بطلان القرار المعيب .

(١) الدكتور عبد الحميد الشواربى اتحاد الملاك ص ٥٩ .

(٢) راجع الاستاذ الدكتور مصطفى انجارى المرجع انسابق ص ١٧٩



**ثانياً - دعوى الاتحاد ضد المالك - الذى خرج عن حدود حقه فى استعمال الاجزاء المشتركة .**

لاتحاد المالك باعتباره المييم على الادارة ان يرفع دعوى ضد المالك الذى خلف احكام استعمال حقه وسواء اكل مصدر هذه الاحكام القواعد العامة لعملة او للاحقة .

وتهدف الدعوى بحسب الاحوال الى التنفيذ العيني او الترميض العيني ، فضلاً عن الترميض النقدي .

**رابعا - دعوى المسؤولية المتبادلة ضد الاتحاد :**

تولى الاتحاد ادارة الاجزاء المشتركة يعرضه للمسؤولية المدنية بنوعيتها العقابية او التصديرية ، اما المسؤولية الجنائية فهي تقع على العضو او التابع الذى ارتكب الخطأ .

ومسؤولية الاتحاد عن خطأ الادارة تكون مسؤولية شخصية وبمباشرة اذا كلف الخطأ هو خطأ بعض الاعضاء ، كعدم اتخاذ الجمعية العمومية القرارات اللازمة للحفظ او الصيانة ، وكهتأيس المهور من استعمال سلطته فى الادارة .

ويتقوم مسؤولية الاتحاد بسبب الحراسة بالنسبة للاضرار التى تنتج من الاشياء ، التى تتطلب حراستها عنفة خلسة كالصعد ، او الحراسة عن الاضرار الناجمة عن اهدام المبنى لميب فى البناء .

**خامسا - دعوى المسؤولية المرفوعة من الاتحاد :**

اتحاد المالك باعتباره متوليا ادارة الاجزاء المشتركة يكون هو المختص برفع دعوى المسؤولية ضد احد المالك او الغير بسبب ضرر أصاب الاجزاء المشتركة للملك الملوك للاتحاد .

## المبحث الرابع

### انقضاء اتحاد الملاك

— ينقضى اتحاد الملاك لأحد الأسباب الآتية :

١ - التحليل في ملكية العقار - بحيث يظل عهد ملاكته من خبسة ولذلك  
ما لم يتفق الملاك سرراحة على استيراده . طلتا البادة ٢١ من القرار ١٠٦  
لسنة ١٩٧٦ .

في هذه الحالة تنقضى ملكية الممتلكات لتخلف شرط تعدد الملاك والذي  
يميزها عن حق الملكية المفردة .

٢ - هلاك العقار :

في حالة هلاك البناء ، ولم يصدر قرار بتجديده ، فإن الاتحاد ينقضى  
لانقضاء الغرض من تكوينه .

٣ - زرع ملكية العقار :

وفي حالة انقضاء الاتحاد تنوّل الجنسية الصومالية فصغية الاتحاد ونبا  
للغواصم التي تحددها .

## الباب الثالث

### الأصول التشريعية لاتحاد الملاك و ملكية الشقق والمساكن الاقتصادية (١)

#### تمهيد وتقسيم :

سوف نتعرض فيما يلي للأصول التشريعية للملكية الشقق والطبقات واتحاد الملاك ، وذلك في القانون المدني وقانون إيجار الأمكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقرار رقم ٨٨ لسنة ١٩٧٨ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تلجير وبيع الأمكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وقرار وزير الاسكن رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ بإصدار النظم النموذجي لاتحاد للملاك ، واللائحة التنفيذية لقانون إيجار الأمكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادرة بقرار وزير الاسكن رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ . وذلك في البنود التالية .

١- نصوص القانون المدني الخاص باتحاد ملاك طبقات البناء الواحد .

٢- القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكن الاقتصادية .

٣- قرار وزير الاسكن والتعمير رقم ٤٦٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ .

٤- نصوص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تلجير وبيع الأمكن المتعلقة بتمليك العقارات .

٥- نصوص اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تلجير الأمكن المتعلقة بتمليك العقارات .

٦- نصوص للذكرة الإيضاحية للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المتعلقة باتحاد الملاك .

٧- نصوص اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن إيجار الأمكن المتعلقة بالقروض التعاونية للمباني للأفراد والجمعيات .

٨- قرار وزير التعمير والمجتمعات العمرانية رقم ٢٩٦ لسنة ١٩٨٩ بتنظيم الأراضى للمسر لأغراض ترميم المباني .

(١) انظر الأصول التشريعية للعملة لقوانين الرسوم القضائية كتاب : شرح قوانين الرسوم القضائية برسم القرائق والصور المطبوع : مرجع سابق ص ١٦ وما بعدها .

٩- قرار وزير التعمير والاسكان رقم ١٠٧ لسنة ١٩٨٢ بتعديل اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن استكمال تشطوب الوحدات السكنية (١) .

١٠- قرار وزير الاسكان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ بإصدار النظام النموذجي لاتحاد للملاك .

١١- القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم شلك غير المصريين للمقارات السكنية والأرض الفضاء .

١٢- القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون الدنى على الأمكن التى لم يسبق تلجيرها والأمكن التى انتهت عقود إيجارها .

---

(١) انظر تفصيلاً كتبنا : شرح قانون المباني : الطبعة الأولى ص ١٦ وما بعدها .

**نصوص القانون المدني**  
**الخاصة باتعداد ملاك طبقات البناء الواحد**  
**(المواد من ٨٦٢-٨٦٩)**

مادة ٨٦٢ - ( ١ ) حيثما وجدت ملكية مشتركة لمطار مشترك الى طبقات  
 لؤشقق جاف للبلاد ان يكونوا فيها بينهم .

( ٢ ) ويجوز ان يكون الغرض من تكوين الاتحاد بناء المعاملات او  
 مشتراها توزيع ملكية اجزائها على اعضائها .

مادة ٨٦٣ - للاتحاد ان يفتح بوافقة جميع الاعضاء نظماً لضمان  
 حسن الانتفاع بالمطار المشترك وحسن ادايته .

مادة ٨٦٤ - اذا لم يوجد نظام للأدارة او اذا خلا النظام من النص  
 على بعض الامور ، تكون ادارة الاجزاء المشتركة من حق الاتحاد ، وتكون  
 قراراته في ذلك ملزمة ، بشرط ان يدعى جميع ذوى الشأن بكتاب موصى عليه  
 الى الاجتماع ، ولن تصدر القرارات من اقلية الملاك محصورة على اساس  
 قيمة الانصباء .

مادة ٨٦٥ - للاتحاد باغلبية الاصوات المنصوص عليها في المادة  
 السابقة ، ان يفرض اى تدبير مشترك من الاخطار التي تهدد المطار او  
 الشركاء في جبلتهم ، وله ان يلائن في اجراء اية اعمال او تركيبات مما يترتب  
 عليها زيادة في قيمة المطار كله او بعضه ، وذلك على نفقة من يطلبه من  
 الملاك وبما يرضه الاتحاد من شروط وما يفرضه من تمويلات والتزامات  
 اخرى لمصلحة الشركاء .

مادة ٨٦٦ - ( ١ ) يكون للاتحاد ملبور يتولى تنفيذ قراراته ويعين  
 بالاغلبية المشار اليها في المادة ٨٦٤ ، من لم تتحقق الاغلبية عين مدير  
 بصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها لمطار بناء على طلب  
 احد الشركاء بعد اعلان الملاك الاخرين لسماح اقوالهم . وعلى الملبور اذا  
 اقتضى الحال ان يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحفظ جميع الاجزاء المشتركة  
 وحراستها وصيانتها ، وله ان يطلب كل شئ سلمي بتنفيذ هذه الالتزامات .  
 كل هذا ما لم يوجد نص في نظام الاتحاد يخالفه .

( ٢ ) ويصل الملبور الاتحاد امام انقضاء حتى في مخلصمة الملاك اذا  
اتقضى الامر .

مادة ٨٦٧ - ( ١ ) اجر الملبور يجده للقرار والامر الصادر بتعيينه .  
( ٢ ) ويجوز حوله بقرار تتوافر فيه الاغلبية المشار اليها في المادة  
٨٦٤ او يلزم يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية للكتن في دائرتها العقار  
بعد اعلان الشركاء لسماع اتوالهم في هذا العزل .

مادة ٨٦٨ - ( ١ ) اذا هلك البناء بحريق او بسبب آخر ، فعلى الشركاء  
ان يلتزموا من حيث تجديده بما يقرره الاتحاد بالاغلبية المنصوص عليها في  
المادة ٨٦٤ ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك .

( ٢ ) فلذا قرر الاتحاد تجديد البناء خصص ما قد يستحق من تعويض  
بسبب هلاك العقار لاعمال التجديد ، دون اخلال بحقوق اصحاب الخيون  
المنفردة .

مادة ٨٦٩ - ( ١ ) كل قرض يمنحه الاتحاد لحد الشركاء لتمكينه من  
انتيلم باقتراماته يكون مضمونا بالتميز على الجزء المفرض الذي يملكه وعلى  
حصته الشائعة في الاجزاء المشتركة من العقار .

( ٢ ) وتضمن مرتبه هذا الائتمان من يوم تيده .

## قانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦

بأنشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي (١)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرته :

مادة ١ (٢) - ينشأ صندوق يسمى صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي يتولى تمويل إقامة المساكن الاقتصادية ومدتها بالمرافق اللازمة لها ، تكون له الشخصية الاعتبارية وتعتبر أمواله أموالاً عامة ويتبع وزير الاسكان والتعمير .

وتحدد اللائحة التنفيذية القواعد التي تتبع في إدارة الصندوق وتوجيه موارده للأغراض التي أنشئ من أجلها .

مادة ٢ - يتولى إدارة الصندوق مجلس يشكل من :

- ممثل لوزارة الاسكان والتعمير بدرجة وكيل وزارة

رئيسا . . . . .

- ممثل لوزارة المالية بدرجة وكيل وزارة يختاره وزيرها

- ممثل لأمانة الحكم المحلي بدرجة وكيل وزارة يختاره

وزيرها . . . . .

أعضاء - ممثل للهيئة العامة للخدمات الحكومية بدرجة وكيل وزارة

يختاره رئيس مجلس إدارة الهيئة . . . . .

- ممثل لهيئة الأوقاف المصرية بدرجة وكيل وزارة يختاره

رئيس مجلس إدارة الهيئة . . . . .

(١) الجريدة الرسمية الممدد ٣٧ تابع في ١٩٧٦/٩/٩

(٢) المادة (١) مستبدلة بالقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٨ الجريدة

الرسمية الممدد ٢٤ في ١٩٧٨/٦/١٥

وتبين اللاحقة التنفيذية القواعد التي يسير عليها المجلس في أعماله ولا تكون قرارات المجلس نافذة الا بعد اعتمادها من وزير الاسكان والتسير ، ويمثل رئيس المجلس الصندوق أمام القضاء ولدى الغير .

مادة ٣ - تكون موارد الصندوق من :

١ - ربح حيلة بيع وإيجار ومقابل الانتفاع بالمقارنات المملوكة للحكومة داخل نطاق المدن والقرى الخاضعة لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ١٠١ لسنة ١٩٥٨ في شأن تنظيم وزارة الخزانة ووزارة المالية والاقتصاد والتجارة الخارجية وإدخال بعض التعديلات على اختصاصات الوزارات وذلك بمنح إخلال بأحكام قانون الحكم المحلي .

٢ - حيلة الاكتاب في سنوات الاسكان الممنوع عليها في المادة (٤) من ذات القانون .

٣ - حيلة مقابل الانتفاع الذي يؤدي في حالات الاعضاء من قيود الارتقاع وقضا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء .

٤ - الاضادات التي تخصص للصندوق في موازنة الدولة .

٥ - الباقي للخصمة لأغراض الاسكان الاقتصادي في الانتخابات التي تنفذها الدولة .

٦ - القروض .

٧ - الاعانات والتبرعات والهبات والوصايا .

٨ - حيلة استثمار أموال الصندوق .

٩ - حيلة التفرعات التي يقضى بها طبقاً للفقرة الأولى من المادة ٢١ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦



١٠ - حيلة بيع المساكن الاقتصادية التي ألفتها أو حقها بتمويل من الصندوق وحدات الحكم المحلي أو أية جهة أخرى ، وذلك في حدود قيمة القرض والفوائد المستحقة .

١١ - أى موارد أخرى يصدر بها قرار من رئيس الجمهورية .

مادة ٣ مكررا<sup>(١)</sup> (\*) - تقرر على الأراضي الفضاء الواقعة داخل نطاق المدن في المناطق المتصلة بجميع المرافق العامة الأساسية من مياه ومجار وكهرباء ، والتي لا تخضع للضريبة على المطارات المبنية أو الضريبة على الأطنان الزراعية . ضريبة سنوية مقدارها (٢٪) من قيمة الأرض التفضية .

وتعفى من هذه الضريبة الأراضي الفضاء المملوكة للجهات الآتية :

- (أ) الدولة .
- (ب) وحدات الحكم المحلي .
- (ج) شركات القطاع العام .
- (د) الجمعيات التعاونية .
- (هـ) المساجد ودور العبادة .
- (و) النوادي والندائات والجمعيات الخيرية .
- (ز) السفارات والتتصليات الأجنبية بشرط المطابقة بالمثل .

(١) السواد ٣ مكررا ، ٣ مكررا (١) ، ٣ مكررا (٢) أضيفت بالقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٨ الجريدة الرسمية العدد ١٤ في ١٥/٦/١٩٧٨ تم استبدلت المادة ٣ مكررا بالقانون رقم ١٣ لسنة ١٩٨٤ الجريدة الرسمية العدد ١١ في ١٥/٣/١٩٨٤ .

(\*) ملحوظة : حكمت المحكمة الدستورية العليا بجلسته ١٩٩٣/٦/١٩ في الطعن رقم ٩٠٨ لسنة ٣٢ ق أمام المحكمة الإدارية العليا والمقيد برقم ٥ لسنة ١٠ ق دستورية بصلح دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ٣ مكرر . والمنشور بعدد الجريدة الرسمية برقم (٢٧) تابع في ١٩٩٣/٧/٨ .

## مادة ٣ - مكررا (١) :

تؤدى الضريبة للتصوم عليها فى المادة السابقة فى أول يناير من كل سنة وتمتد هذه الضريبة بالنسبة للأراضى الفضاء القائمة وقت صدور هذا القانون اعتبارا من أول يناير التالى لانتضاء سنة على العمل به .

أما بالنسبة للأراضى التى يتحقق خضوعها لأحكام هذا القانون مستقبلا فتستحق الضريبة بالنسبة لها اعتبارا من أول يناير التالى لانتضاء سنة على تاريخ خضوعها لأحكامه .

## مادة ٣ - مكررا (٢) (\*) :

يتم تحديد قيمة الأراضى الفضاء الخاضعة لأحكام هذا القانون على أساس القيمة الواردة بالقود المسجلة ، وإذا لم توجد عقود مسجلة فيتم تحديد هذه القيمة على أساس تقدير مصلحة الضرائب لناصر الشركة إذا كان من بين عناصرها أرض فضاء ، وذلك ما لم تقتض على التسجيل أو التقدير خمس سنوات على استحقاق الضريبة التصوم عليها فى هذا القانون ، على أن تزداد قيمة الأرض بواقع ٧٪ ( سبعة فى المائة ) سنويا من أول السنة التالية لتاريخ التسجيل أو التقدير حتى نهاية السنة السابقة مباشرة على استحقاق الضريبة .

وفى الحالات التى لا تسرى عليها أحكام الفقرة السابقة يكون تقدير قيمة الأرض الفضاء وفقا لثمن المثل عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ ( سبعة فى المائة ) منذ ذلك التاريخ حتى نهاية السنة السابقة مباشرة على استحقاق الضريبة .

---

(\*) حكمت المحكمة الدستورية العليا بجلسته ١٩/٦/١٩٩٣

المشار إليه فى الصفحة السابقة بعدم دستورية المادة ٣ مكررا (٢) .

مادة ٣ مكررا (٣)(١) :

يُتبع في شأن حصر الأراضي الخاضعة لأحكام هذا القانون ، وقرارات المولين وتقدير قيمة الأراضي والتظلم من التقدير والرفع والتحصيل الأحكام المنصوص عليها في القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على المقارنات المبنية .

وتتولى اللجان والمجالس والجهات المنصوص عليها في القانون المشار إليه كل فيما يخصها اجراءات الحصر والتقدير والتحصيل والرفع والبث في التظلمات .

مادة ٣ مكررا (٤)(٢) :

يحظر صرف تراخيص البناء أو اقامة المباني على الأراضي القضاء الا بعد تقديم ما يفيد أداء الضريبة المقررة .

مادة ٣ مكررا (٥)(٣) - يقف سريان الضريبة المنصوص عليها في هذا القانون على الأراضي القضاء متى تم البناء أو شغل وربط بخرية المقارنات المبنية ، أو متى خضعت للضريبة على الأطنان ، وذلك اعتبارا من تاريخ البناء أو من تاريخ استحقاق الضريبة على الأطنان .

مادة ٣ مكررا (٦) :

تؤول حصيله الضريبة المنصوص عليها في هذا القانون الى صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي .

- 
- (١) المادة ٣ مكررا (٣) ، المادة ٣ مكررا (٤) ، المادة ٣ مكررا (٥) ،  
 المادة ٢ مكررا (٦) مضافة بالقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٨ المشار إليه .  
 (٢) المادة ٣ مكررا (٤) مستبدلة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١ -  
 الجريدة الرسمية - المجلد ١٠ مكررا في ١٣/٣/١٩٩١  
 (٣) المادة ٣ مكررا (٥) استبدلت بالقانون رقم ١٣ لسنة ١٩٨٤  
 المشار إليه .

وعلى الجهات القائمة بالحصيل ايداع المبالغ المحصلة في حساب الصندوق في موعد لا يجاوز أول الشهر التالي للشهر الذي تم فيه التحصيل .

مادة ٤ - يؤذن لوزير المالية أن يصدر على دفعات سندات على الخزانة العامة تسمى سندات الاسكان ، تكون مدتها عشرين سنة من تاريخ الاصدار ، وتحدد ثقاتها وشروط اصدارها وفائدتها بقرار من وزير المالية على أن يكون تحديد الفائدة وفقا لسعر الفائدة السائد محليا .

ويجوز استهلاك السندات كلها بعد خمس سنوات من تاريخ الاصدار ، كما يجوز استهلاكها جزئيا بعد هذه المدة بطريق الاقتراع بجلسة علنية ، ويكون الاستهلاك الكلي أو الجزئي بالقيمة الاسمية للسندات .

وتكون السندات لحاملها وقابلة للتداول في التاريخ الذي يحدده وزير المالية بقرار منه على ألا يجاوز ثلاث سنوات من تاريخ اصدارها .

وتضفي هذه السندات وايراداتها وفوائدها من جميع الضرائب ، عدا ضريبة التركات ورسم الأيلولة وجبل قيمتها الاسمية للوفاء بضريبة التركات ورسم الأيلولة اذا كانت من عناصر التركة .

مادة ٥ - ملتزم شركات التأمين بالاكتاب سنويا في سندات الاسكان بنسبة من عائد التأمين الاجباري على المبنى المنصوص عليه في القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء .

ويصدر بتحديد هذه النسبة قرار من وزير الاسكان والتعمير بالاتفاق مع وزير التأمينات .

مادة ١٦ (١) - يشترط للترخيص بإنشاء مباني الاسكان الفاخر أيا كانت قيمته أو الاسكان الإداري المتعلق بإنشاء مكاتب أو محال تجارية والذي تجاوز قيمته خمسين ألف جنيه أن يقدم طالب البناء ما يدل على الاكتساب في سندات الاسكان بنسبة ١٠٪ من قيمة المباني .

مادة ٧ - تلتزم الجهات المختصة بإيداع حصيلة موارد الصندوق في حساب خاص للصندوق وذلك خلال الشهر التالي للشهر الذي تم فيه التحصيل ، وتخصص تلك الحصيلة للاتفاق على أغراض الصندوق المينة في المادة الأولى من هذا القانون دون غيرها وترحل أرصدة الصندوق للسنوات المالية التالية .

مادة ٨ - يلغى كل نص يخالف أحكام هذا القانون .

مادة ٩ - يصدر وزير الاسكان والتصميم بالاتفاق مع الوزير المختص بالحكم المحلى اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال ستين يوما من تاريخ العمل به وتضمن بياناً بالقواعد التي يسير عليها مجلس ادارة الصندوق في أعماله كما تحدد مواصفات ومعايير السكن الاقتصادي وبيان الجهات التي تقيم هذا النوع من السكن .

(١) للمادة ٦ من القانون ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ أُلغيت بمقتضى نص المادة الثالثة من القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بتعديل بعض أحكام قانون المباني رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .  
الجريدة الرسمية للجمهورية العدد ٢٥ مكد في ١٩٩٦/٦/٣٠ وانظر كتابتنا شرح القوانين المباني، ص ١٦ وما بعدها .

ملحوظة : نصت المادة الثانية من القانون رقم ٢ لسنة ١٩٧٨ - الجريدة الرسمية - العدد ٨ في ١٩٨٢/٢/٢٥ على الآتي :

يكون الاكتتاب في سندات الاسكان المنصوص عليها في المادة (٩) من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي مقصورا على مباني الاسكان الإداري ومباني الاسكان الفاخر وذلك مهما بلغت قيمتها .

ويقصد بالاسكان الإداري في تطبيق هذا الحكم مباني المكاتب والمحال التجارية والفنادق والمنشآت السياحية .

مادة ١٠ - ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويحمل به من تاريخ نشره .

يصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية في ٨ رمضان سنة ١٣٩٦ ( ٢ سبتمبر سنة ١٩٧٦ ) .

أنور السادات

## وزارة الإسكان والتعمير

قرارات رقم ٤٦٦ لسنة ١٩٧٦

شأن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦  
بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي(\*)

### وزير الإسكان والتعمير

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي ؟

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ؟

وعلى القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى •

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٢ لسنة ١٩٧٥ بتنظيم وزارة الإسكان والتعمير ؟

وعلى موافقة وزير القولة للحكم المحلي والتنظيمات النشئة والسباسبه ؟  
وبناء على ما أراءه مجلس الدولة ؟

(\*) الوقائع المصرية فى ٢٧ يناير سنة ١٩٧٧ - العدد ٢٤

## فصل :

### الباب الأول

#### مجلس إدارة الصندوق وتنظيم سير العمل به

مادة ٩ - مجلس إدارة الصندوق هو السلطة القائمة على شؤنه وتصريف أموره وله أن يتخذ من القرارات ما يراه لازما لتحقيق الغرض الذي أنشئ من أجله ، ويكون له على الأخص ما يلي :

(أ) وضع السياسة العامة للصندوق التي تكفل تنمية موارده واستثماراته وضبط أوجه الاتفاق وأحكام الرقابة على كل ذلك •

(ب) اقتراح أساليب المساهمة في تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي ووضع قواعد كل أسلوب منها وتقديم المونة المالية والفنية والإدارية وللجهات القائمة على مشروعات الاسكان الاقتصادي ، وتحديد قيمة القروض وشروطها وضماناتها •

(ج) الموافقة على مشروع خطة وموازنة الصندوق وحسابه الختامي ، ووضع تقرير سنوي عن نشاط الصندوق ومركزه المالي •

(د) وضع القواعد والنظم الداخلية المتعلقة بالشؤون الفنية والاقتصادية والمالية والإدارية للصندوق والممثلين به ، واقتراح الهياكل والمستويات الوظيفية بالقدر اللازم لسير العمل به •

(هـ) النظر في كل ما يرى وزير الاسكان والتعمير أو رئيس المجلس عرضه من مسائل تدخل في مجال اختصاص الصندوق •

(و) دراسة التقارير الدورية التي تقدمها أجهزة الصندوق عن متابعة سير العمل به وبيان مركزه المالي •



(ز) ابداء التوصيات وتقديم الدراسات والمقترحات والرغبات المتعلقة بالسكان الاقتصادى .

مادة ٢ - يجوز لمجلس ادارة الصندوق بموافقة وزير الاسكان والتمير ،قبول الاعانات والبرعات والهبات والوصايا التى ترد للصندوق من الأفراد أو الهيئات والجهات الوطنية أو الأجنبية .

مادة ٣ - يجوز لمجلس ادارة الصندوق بموافقة وزير الاسكان والتمير ، وبعد اتخاذ الاجراءات المقررة ، أن يسقط القروض التى يراها لازمة لتحقيق أغراضه .

مادة ٤ - لمجلس ادارة الصندوق أن يهد بعض اختصاصاته الى لجنة من بين أعضائه أو الى رئيس المجلس .

ويجوز للمجلس أن يفوض أحد أعضائه أو أحد المديرين به فى القيام بمهمة محدودة .

مادة ٥ - يجوز للمجلس أن يستعين فى أعماله بمراكز البحوث والجهات والهيئات العلمية ، كما له أن يستعين بالأفراد والجهات المنية ببحوث ودراسات الاسكان واقتصاديات تمويله .

ويكون للمجلس دعوة من يرى الافادة بخبراتهم لحضور جلساته والمشاركة فى المناقشات والدراسات دون أن يكون لهم صوت ممدود فى المداولات أو فى اتخاذ القرارات .

ويجوز لأى عضو من أعضاء المجلس أن يطلب من رئيسه ادراج موضوع معين فى جدول أعمال المجلس ، وذلك قبل انعقاده بأسبوع على الأقل .

مادة ٦ - ينقذ مجلس الادارة بدعوة من رئيسه مرة على الأقل كل شهر ، ولوزير الاسكان والتعمير دعوة المجلس الى الانقاد كلما رأى ضرورة لذلك ، ويكون له حق حضور جلساته وفي هذه الحالة تكون له الرئاسة .

ولا يكون اجتماع مجلس الادارة صحيحا الا بحضور رئيسه وثلاثة من أعضائه على الأقل ، فاذا لم يتكامل هذا النصاب في الموعد المحدد يؤجل الاجتماع الى موعد أقصاه أسبوع لتنظر الموضوعات المدرجة بجدول الأعمال ، ويكون الاجتماع صحيحا في هذه الحالة بحضور أغلبية الأعضاء .

وفي جميع الأحوال تصدر القرارات بأغلبية أصوات الحاضرين ، وعند التساوي يرجح الجانب الذي منه الرئيس .

وتدون مناقشات مجلس الادارة في سجل خاص ، يوقع من رئيس المجلس ومن القائم بأعمال السكرتارية .

مادة ٧ - يبلغ رئيس مجلس ادارة الصندوق قرارات المجلس الى وزير الاسكان والتعمير خلال سبعة أيام من تاريخ صدورهما .

ولا تكون قرارات المجلس نافذة الا بعد اعتمادها من الوزير ، على أنه في الحالات التي تتطلب مصادقة سلطة أخرى فإن القرار في هذه الحالة لا يكون نافذا الا بصور تلك المصادقة .

مادة ٨ - يمثل رئيس مجلس الادارة الصندوق أمام القضاء ولدى الغير ، ويكون مسؤولا عن تنفيذ السياسات الموضوعة لتحقيق أغراض الصندوق ، كما يكون مسؤولا عن تنفيذ قرارات مجلس الادارة .

ويكون لرئيس المجلس بالنسبة للصالحين بالصندوق والاعتمادات المخصصة له ، السلطات المقررة في القوانين واللوائح لرؤساء الهيئات العامة .

ولرئيس المجلس أن يفوض مديرا أو أكثر في مبانة بعض اختصاصاته •

مادة ٩ - يختار وزير الاسكان والتمير من يحل محل رئيس مجلس ادارة الصندوق في حالة غيابه من بين وكلاء وزارة الاسكان والتمير •

## الباب الثاني

### موازنة الصندوق وحسابه الختلى

مادة ١٠ - يكون للصندوق موازنة خاصة كما يكون له حساب ختلى ، وتبدأ السنة المالية للصندوق مع بداية السنة المالية للدولة وتنتهى بانتهائها • وتندرج بموازنة الصندوق سنويا الاعتمادات اللازمة لمواجهة نفقاته •

مادة ١١ - يفتح حساب خاص للصندوق فى البنك المركزى ويكون الصرف منه بشيكات موقعة من رئيس مجلس الادارة أو من ينه توقيما أولا ومن رئيس الحسابات أو مندوب عنه توقيما ثانيا •

مادة ١٢ - يتخذ المختصون فى الصندوق الاجراءات اللازمة لحصر المبالغ المستحقة له •

كما يعد المختصون فى الصندوق فى الأسبوع الأول من كل شهر حساب إيرادات ومصروفات الشهر السابق •

مادة ١٣ - تبج فى مراجعة ومراقبة حسابات الصندوق أحكام القوانين والقرارات السارية فى شأن مراجعة ومراقبة حسابات الهيئات العامة •

## الباب الثالث

### مواصفات ومعايير السكن الاقتصادي وبيان الجهات التي تقيمه

مادة ١٤ - يتكون السكن الاقتصادي من :

- (أ) حجرة ومدخل والملحقات ( حمام ومطبخ )
- (ب) حجرتين ومدخل والملحقات ( حمام ومطبخ )
- (ج) ثلاث حجرات ومدخل والملحقات ( حمام ومطبخ )
- (د) حجرة وصالة والملحقات ( حمام ومطبخ )
- (هـ) حجرتين وصالة والملحقات ( حمام ومطبخ )

وتتدرج مساحة الوحدة السكنية وفقا لمكوناتها ما بين ٢٠ مترا مربعا الى ٦٠ مترا مربعا شاملة ما يخصها عن مسطح السلالمة التي تخدمها .

مادة ١٥ - تكون مواصفات تشييدات السكن الاقتصادي على الوجه التالي :

#### ١ - الرياض الداخلي :

يتدرج من تخشين عادة رقة واحدة للسقف والجوانب حتى التخشين الجيد مع الرش بالجير - وأسفال أسمتية مخدومة للحمامات والمطابخ بارتفاع يصل الى ١٥ مترا .

## ٢ - الياض الخارجى :

فيما عدا المباني الظاهرة يتدرج من ياض التخشين الخارجى من رقتين مع الدعان بالجبر وحتى ياض القطيعة المادية والطرشة العادية بمختلف أنواعها من ذات التكلفة المثالية •

## ٣ - الأرضيات :

أرضية أستية مخدومة أو بلاط أستى عادة سمك ٢ سم أو بلاط نوزايكو عادة سمك ٢ سم •

## ٤ - الجسارة :

خشب سويدي سمك ١٥ بوصة أو ٢ بوصة وتكون حشوات الأبواب من الموسكى أو الخشب الحصى أو ألواح الخشب الأيلاكش المحلى أو المضبوط أو ما يماثله •

## • - الأعمال الصحية :

تكون الأجهزة الصحية من الاتاج المحل الجيد أو ما يماثله من صناعة الخارج وتكون المراحيض من الطراز الشرقى المصنوع من الزهر المطل بالصينى أو الطراز الأفرنجى من الصينى - وصندوق الطرد العالى وأحواض غسيل الأيدي من الزهر أو الصينى وأحواض المطابخ من الزهر المطل بالصينى - وتكون الحفريات والمحابس من أجود الأنواع المطابقة للمواصفات القياسية مع ضرورة عزل أرضيات الحمامات بمواد عازلة ممتدة •

## ٦ - السلالم :

تدرج من أنواع الحجر الجيرى السلب والموزايكو المادة حتى الكسوة الموزايكو المادة لهيكل السلالم الخرسانية المبسطة •

## ٧ - درايزينات السلام والبلكونات :

وتتدرج من أنواع الدرايزينات المبنى أو الخرسانة الميعة حتى أنواع الدرايزينات الحديدية المبطة القليلة التكاليف أو ما فى مستواها •

مادة ١٦ - لا يجوز التعديل فى مواصفات التشطيبات المنصوص عليها فى المادة السابقة ، الا بموافقة مجلس ادارة الصندوق وذلك للدواعى والمبررات والظروف البيئية والمحلية التى تقتضيها •

على أن يراعى فى حالات البناء بطريقة المساكن سابقة التجهيز ، وغيرها من طرق البناء المطورة ، أن تكون التشطيبات من مستويات مماثلة •

مادة ١٧ - يتولى الصندوق المساهمة فى تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى التى تقيمها الجهات الآتية :

(أ) وزارة الاسكان والتعمير بمختلف أجهزتها وهيئاتها ووحداتها وشركاتها والجهات التى تشرف عليها •

(ب) وحدات الحكم المحلى ، والأجهزة التابعة له •

(ج) الجهات والأشخاص الاعتبارية التى يرخص لها وزير الاسكان والتعمير فى إقامة هذا النوع من المساكن •

مادة ١٨ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويسمى به من تاريخ نشره •

تحريرا فى ٢٩ من ذى القعدة سنة ١٣٩٦ ( ٢١ نوفمبر سنة ١٩٧٦ ) •

## القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

في شأن تجرير وبيع الاملاك وتنظيم العلاقة بين المؤجر

والمستأجر

( المولد من ٦٨ الى ٧٥ )

### الباب الرابع

في شأن تملك العقارات

### الفصل الأول

في شأن بعض الأحكام الخاصة بالتملك

مادة ٦٨ - يجوز لاجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلي وشركات القطاع انعام والجمعيات التعاونية لبناء وصناديق التالين الخاصة والشركات الخاصة والامراد انشاء المبلى بقصد تملك كل او بعض وحداتها السكنية .

ويحظر على الجهات القائمة على منح موافقات وترخيص البناء التصريح للشركات الخاصة والامراد باقتالة مبان او اجزاء منها بقصد التملك الا في حدود عشرة في الملة ( ١٠٪ ) من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الاسكان المختلفة ويصدر قرار من وزير الاسكان والتمير بغواعد الاولوية في حدود هذه النسبة .

ويلتزم كل من البائع والمشتري في حالة التملك بل يكتب ٥٪ من ثمن البيع في شراء سندات لصالح صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي وذلك دون الاخلال بلية القراحت اخرى يفرضها القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ (١) .

مادة ٦٩ - يجب ان يرفق باستندلت طلب الموافقة او الترخيص بالبناء بيان موقع من المالك او من ينييه نيه ما اذا كان البناء كله او بعضه بقصد التملك او التجار ، واذا صدرت الموافقة او الترخيص بالبناء على اساس تجرير المبني كله او بعضه وجب على الطالب ان يقوم بتاجر عدد من الوحدات لا يقل عن العدد الذي صدرت الموافقة بالتأخير بالبناء على اسله وذلك دون اخلال بحق المالك في التصرف في العقار كله او بعضه ونقا للقواعد العامة .

مادة ٧٠ - يحظر على اترخيص لهم باقتالة مبان او اجزاء منها بقصد

التفكيك الاستفاد من النظم أو الميزات الخمسة بتوزيع أو صرف أو تيسر الحصول على مواد البناء وذلك في حدود ما رخص لهم في أنشائه بقصد التمايك .

ويتولى ملك هذه المباني بيعهم وتتم على نفقتهم استيراد ما يلزم بها من مواد البناء أو شراءها من المولد المستوردة ، أو من المواد المنتجة محليا بالاسعار العالمية وذلك بعد الوفاء بالاحتياجات الاسكان المخصص للتأجير .

ويستثنى من ذلك أجهزة الدونة وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناعات التليين الخاصة .

مادة ٧١ - يحظر على كل من تعاقد على تفكيك أو تأجير وحدات سكنية قبل العمل بهذا القانون أو يتعاقد على ذلك بعد العمل به أن يتراخى عمدا عن استكمال الوحدات المبيعة أو المؤجرة في المواعيد المتفق عليها أو يعمد إلى تعطيل الانتفاع بها واستعمالها نية أعدت له من أغراض .

مادة ٧٢ - تذاك المسكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي انشأتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير أجره نقل عن الإجرة القانونية ، إلى مستأجرها على أسس سداد الإجرة أخفضة لمدة خمسة عشرة سنة وذلك وفقا للقواعد والشروط والأوضاع التي يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء .

مادة ٧٣ - إذا زادت طبقت المبنى أو شقة على خمس وجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص قلم بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه في المادة ( ٨٦٢ ) من القانون المدني . وفي تطبيق هذا الحكم يعتبر ملاك الطبقة أو الشقة الواحدة ملاكا واحدا ولو تعددوا .

ويكون البائع للمعقل بالتصميم عضوا في الاتحاد حتى تمام الوفاء بكامل انقضاء اثنين ، كما يكون المشتري بمقد غير مسجل عضوا في الاتحاد .

مادة ٧٤ - يصدر وزير الاسكان والتعمير بقرار منه نظاما نموذجيا لاتحادات ملاك العقارات لضمان الانتفاع بالأجزاء المشتركة بالمعقل وحسن إدارتها .

ويتضمن النظام كيفية سير العمل بالاتحاد وقواعد تحديد التزامات وواجبات أعضائه وتنظيم استعمالهم لحقوقهم . وقواعد تمثيل ملاك الطبقة



أو الشقة أو بلع المغار اذا تعمدوا وبيان لحوال استحقاق اجر مأمور الاتحاد وقواعد تحديده وعلى اتحادات ملاك المقاررات القلية وقت العمل بهذا القانون ان تحل اوضاعها بما يتفق مع احكامه وذلك خلال سنة تلي شهر من تاريخ العمل بالقرار المشار اليه في هذه المادة .

ويسرى حكم الفقرة السابقة على المباني القائمة التي لم يتكون بها اتحادات ملاك المقاررات والتي تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في المادة السابقة .

مادة ٧٥ - تتولى الوحدة المحلية المختصة بראثة قيام الاتحادات البلدية في هذا القانون ، والاشراف على اعمالها ويكون لها على الاخص ما يلي :

١ - تيد الاتحاد وبيان اعضاءه وممثله القانوني .

ب - دعوة الاتحاد الى الاجتماع لمباشرة اعماله .

ج - تعيين مأمور مؤقت للاتحاد الى ان يتم اختياره او تعيينه وفقا لاحكام القانون المدني .

د - منح المأمور كل او بعض سلطات الاتحاد اذا قصر او تراخى في اتيام بواجباته .

هـ - فحص الشكوى والتظلمت التي تقدم ن ذوى الشأن في قرارات الاتحاد او تصرفات المأمور وابداء الراى للاتحاد في شأنها لاعادة النظر فيها اقتضى الامر ذلك .

قرار رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨

بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

في شأن تجرير وبيع الامكن وتنظيم العلاقة

بين المؤجر والمستأجر (١)

وزير الإسكان والتعمير :

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون الحكم المحلي :

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تجرير وبيع الامكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

وعلى قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٤٦٥ لسنة ١٩٧٧ بتقسيم جمهورية مصر العربية الى اقاليم اقتصادية وانشاء هيئات التخطيط الإقليمي .  
وبناء على ما ارتأه مجلس الدولة .

قرر

المادة الاولى /

يعمل بالحكم اللائحة التنفيذية لقانون تجرير وبيع الامكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المرفقة بهذا القرار .

( المادة الثانية - )

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من تاريخ نشره .

( تحريراً في ٢١ - شهر سنة ١٣٩٨ - ٣٠ يناير ١٩٧٨ )

### اللائحة التنفيذية

## لقانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

### الباب الأول

#### المساكن التي تشغل بتصاريح أشغال مؤقتة

( المواد من ١ : ٧ )

#### الباب الثاني

المسكن التي يتراخى ملكها عبدا من أعدادها للاستغلال

( المواد من ٨ : ١٢ )

#### الباب الثالث

مواد البناء للمباني من المستوى الأخير

مادة ١٣ :

على الجهات التي تتولى بيع مواد البناء المنتجة محليا والمقدرة كمياتها مع تراخيص البناء الصادرة لجان أو أجزاء منها من المستوى الأخير - أن تباع هذه المواد إلى المرخص لهم بالاسعار العالية السائدة وقت البيع وتحدد حتى أسس سعر البيع العالي مضافا اليه ما يمثل الضرائب والرسوم الجمركية بفتراض استردادها من الخارج ع اخطار مخيرية الاسكان والتنمية المختصة بما تم بيعه من هذه المواد والمبالغ المحصلة عنها والبيوتات المتعلقة بالصفحة خلال ثلاثين يوما من تاريخ البيع .

#### الباب الرابع

تقدير وتحديد الاجرة

( المواد من ١٤ : ٢٦ )

### الفصل الخامس

أيجار الامكن المفروشة  
( المواد من ٢٢ : ٢٦ )

### الفصل السادس

مدم المباني غير السكنية لاعادة بنائها  
( المقتان ٢٧ ، ٢٨ )

### الفصل السابع

المنشآت الالية للمستوط والترميم والصيانة  
( المواد من ٢٩ : ٣٣ )

### الفصل الثامن

استثمارات ومواد البناء للمباني التي تقام للتصنيع

مادة ٣٤ :

تكون أولوية توزيع الاستثمارات المقررة بالمادة « ٦٨ » من القانون المشار اليه تأجيلي أو اجزائها التي تقييها للشركت الخاصة والافراد بقصد انتليك على أساس اسبقية تقديم طلب الموافقة وترخيص البناء الى الجهة المختصة .

وتتخذ هذه التنظيمات في سجل خاص بارقام سلسلة حسب تاريخ تقديمها ويسلم الى الطالب شهادة مختومة بختم شعار الجمهورية الخاص بذلك انجهة تتضمن تاريخ وساعة قيد الطلب في السجل المذكور .

مادة ٣٥ :

تسرى احكام المادة ( ١٣ ) من هذه اللائحة بالنسبة الى بيع مواد البناء المنتجة محليا للمرخص :هم في اقامة مباني أو اجزاء منها بقصد انتليك .

## المذكرة الإيضاحية للقانون

رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

### بشأن الإيجارات فيما يتعلق

#### باتحاد الملاك

أما الفصل الثاني من الباب الثالث فهو خاص باتحاد الملاك ، إذ أنه إزاء انتشار ظاهرة التملك ، ورغبة في طاعة أميل المقارات المقسمة لطبقت أو شقق والملوكة مشتركة ، وضمانا لحسن إدارتها وحسن الانتفاع بها فإن الأمر يقتضى تنظيم المقارات مشتركة الملكية على نحو يتفادى ما هو ملحوظ الآن من تفكك الروابط بين أصحاب الشقق في المقار الواحد بسبب الأحكام التى وضعها القانون الحنى في شأن اتحاد الملاك لأنها جوازية مما أدى الى عدم العناية الواجبة بمرافق المبنى المشتركة فتعطل الكثير منها وأصبحت مصالح المشتركين أنفسهم مهددة .

لذلك فقد نصت المادة (٧٧) من المشرع على الحالات التى يجب أن يقوم فيها بثوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه بالقانون الحنى ، مع الحفاظ على حقوق البائع بالتقسيط والمشتري بمقد غير مسجل .

أما المادة ٧٨ من المشروع فقد نصت على أن يصدر وزير الإسكان والتعمير قرارا يضع نمائلا نموذجيا لاتحادات الملاك لضمان الانتفاع بالأجزاء المشتركة وحسن إدارتها مع إلزام اتحادات الملاك القائمة بتعديل أوضاعها بما يتفق مع أحكام القرار الذى يصدره الوزير في هذا الشأن وفلك خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به .

هذا وقد نصت المادة (٧٩) على قيام الوحدة المحلية المختصة برقابة فيلم اتحادات الملاك والإشراف على أعمالها وبيئت ما يكون لهذه الوحدات من اختصاصات ذات أهمية بارزة .

## اللائحة التنفيذية

بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن  
وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر  
قرار رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ (١)

وزير التعمير والقوة للسكان واستصلاح الأراضي :

بعد الاطلاع على القانون رقم ٣٣٠ لسنة ١٩٥٩ في شأن اقرض  
الجمعيات التعاونية :

وعلى القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ في شأن ترميم وصيانة وتعمية المباني:

وعلى القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ في شأن المساعدة الكهربائية :

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال  
البناء :

وعلى القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات  
السكان (الاقتصادى) :

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم  
العلاقة بين المؤجر والمستأجر ،

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون الحكم المحلي ،

وعلى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون التعاون الاسكانى ،

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة  
بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ،

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٣ لسنة ١٩٧٧ في شأن تنظيم  
الهيئة العامة لتعاونيات البناء والسكان .

وعلى القرار الوزاري رقم ٥٨٠ لسنة ١٩٦٦ في شأن تنظيم صندوق  
الإقراض التعاوني في مجال البناء والإسكان :

وعلى القرار الوزاري رقم ٨٨٥ لسنة ١٩٦٦ في شأن اللائحة التنفيذية  
للقانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ والقرارات الوزارية المعدلة له .

وعلى القرار الوزاري رقم ٢٤١ لسنة ١٩٧٥ بإصدار اللائحة التنفيذية  
للقانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ .

وعلى القرار الوزاري رقم ٤٦٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن اللائحة التنفيذية  
للقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه .

وعلى القرار الوزاري رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ بإصدار اللائحة التنفيذية  
للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجية وتنظيم أعمال البناء والقرارات  
المعدلة له .

وعلى القرار الوزاري رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ بإصدار اللائحة التنفيذية  
للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تاجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين  
المزجر والمستأجر .

وعلى القرار الوزاري رقم ١٤٠ لسنة ١٩٧٨ بشأن تعديل نسب وقواعد  
الإقراض .

وعلى القرار الوزاري رقم ٢٣٤ لسنة ١٩٨٠ بشأن تعديل نسب وقواعد  
الإقراض .

وعلى القرار الوزاري رقم ٤٢٢ لسنة ١٩٨٠ في شأن تعديل نسب  
وقواعد الإقراض .

وعلى القرار الوزاري رقم ٢٢٠ لسنة ١٩٨١ بتعديل بعض أحكام القرار  
رقم ٢٣٤ لسنة ١٩٨٠ بشأن تعديل نسب وقواعد الإقراض .

وبناء على ما أقره مجلس الدولة .

قصر :

## الفصل الأول

في شأن قواعد واجراءات تحديد اجرة الامان

مادة ١ -

## الفصل الثاني

في شأن تصحيح بعض اوضاع الامان القديمة

مادة ٢٢ - تكون اعياء الترميم والصيانة على عاتق المالك خلال عشر سنوات من تاريخ نهر جميع الاعمال اللازمة لاقامة المبني واعداه صالما للاستعمال او تاريخ تسليم المالك المبني من المناول اذا قام بالبناء مقلول .

ويبقى للمناول مسئولا هو والمهندسين المصارى عن اى تهتم كل او جزئى فيما شيدوه من مبان ولو كان التهم ناشئا عن عيب فى الأرض ذاتها او كان رب المصل قد اجاز اقامة المنشآت المعيبة وذلك وفقا لحكم المادة ٦٥١ من القانون المدني .

مادة ٢٣ - بعد انتهاء السنة المنصوص عليها فى المادة السابقة ، يلتزم المالك بالاتفاق من حصيلة نصف الزيادة المنصوص عليها فى المادة ٧ من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه لاجراء اعمال الصيانة التى يحق الاتفاق عليها كتابة بينه وبين شاغل الوحدات السكنية .

مادة ٢٤ - فى حالة عدم الاتفاق بين المالك والمستأجرين على الاتفاق من الحصيلة المشار اليها او عدم كفاية هذه الحصيلة لمواجهة تكاليف الصيانة ، والترميم او عدم وجود هذه الحصيلة ، تتبع الاجراءات المنصوص عليها فى المادة ٩ من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه والفصل الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه ولائحه التنفيذية .



## الفصل الثالث

### في شأن القروض التعاونية (ج)

مادة ٣١ - يجوز لكل من الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان والأفراد الراغبين في الاستثمار في مجال الإسكان ، الحصول على قروض تعاونية بفائدة ميسرة من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان ، أو من غيرها من الجهات التي يصدر بتحديداتها قرار من وزيرى المالية والاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان وذلك بقصد إنشاء المباني المخصصة لأغراض السكنى من مختلف مستويات الإسكان عدا الناصر منها ، أو بقصد تلبية هذه المباني أو استكمالها أو التوسع فيها ، كما يكون لهم الحصول على قروض ميسرة من الوحدات المحلية المختصة لمواجهة تكاليف ترميم المساكن وصيانتها .

ويقصد بالراغبين في الاستثمار في مجال الإسكان في حكم هذه المادة مايل •

(أ) الشركات الصناعية الرأغية في إقامة وحدات سكنية بالناطق القريبة من مصانعها تشغل بالعاملين بها .

(ب) شركات الإسكان والتعمير بشرط عدم الحصول من المنتجين بالوحدات السكنية التي تتولى بنائها على فائدة أكثر من الفائدة التي تدفعها هذه الشركات للهيئة أو غيرها من الجهات بالنسبة للقروض الممنوحة لكل وحدة .

(ج) أجهزة الدولة والبنوك وشركات القطاع العام والخاص بالنسبة لتحويل تملك وحدات سكنية بالجمعيات التعاونية التي تقيمتها الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو بالمدن الجديدة بقرض إسكان العاملين بالجهات المذكورة .

وتكون الأولوية في الاقراض للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان . ويجوز في حالة اقراض الجهات المنصوص عليها في البنود (أ) و (ب) و (ج) الاستعاضة عن الضمانات المنصوص عليها في المادة ٣٧ من هذه اللائحة بطلب ضمان صادر من أحد البنوك المعتمدة تقبله الجهة المقرضة .

(د) أضيفت هذه الأسك إلى نهاية المادة ٣٦ وذلك بقرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم ٢٤٢ لسنة ١٩٨٢ لتتشور بالوقائع المبررة المصد رقم ١٥١ في ١٩٨٢/٣/٣٠ وقد اتفق الفصل الثالث بموجب القرار رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ الصادر من وزير التعمير والإسكان بعدد الوقائع المبررة المصد ٢٢٩ في ١٩٨٢/١٠/١٠

أولاً - في شأن الاقتراض لانشاء المساكن أو تمليتها أو استكمالها  
أو التوسع فيها:

#### ( ١ ) في إجراءات طلب القرض :

مادة ٣٣ - يقدم طلب القرض على أحد النموذجين رقمي ٢ أو ٤  
المرفقين لهذا القرار بحسب الحالة مشفوعاً بالمستندات الآتية :

١ - أصل العقد المسجل الذي يثبت ملكية الأرض المطلوب إقامة المبنى  
عليها أو المبنى المطلوب استكمالها أو تمليته أو التوسع فيه ، أو حكم مسجل  
بصحته ونفاذ العقد المشار إليه ، وصورة منه لمضاعاتها بالأصل ، ويرد الأصل  
إلى طالب القرض .

وتقبل العقود الابتدائية إذا كانت صادرة من إحدى شركات القطاع  
العام أو الهيئات العامة أو الجهات الحكومية المركزية أو المحلية .

٢ - أصل ترخيص البناء المعتمد من الإدارة الهندسية المختصة أو من  
مجلس المدينة المختص على أن يكون متضمناً تحديد مستوى البناء ( اقتصادي -  
فوق متوسط - متوسط ) وصورة من هذا الترخيص لمضاعاتها بالأصل ورد  
الأصل إلى طالب القرض ، فإذا لم يكن الترخيص متضمناً هذا البيان يضمن  
أن ترفق به شهادة من الإدارة الهندسية المختصة أو مجلس المدينة المختص  
بتحديد مستوى البناء .

٣ - الرسومات المسارية والانشائية المعتمدة وصورة منها لمضاعاتها  
بالأصل الذي ورد إلى طالب القرض .

٤ - خريطة مساحية أو خريطة تقسيم معتمدة مبنية عليها مواقع العقار  
المطلوب القرض بشأنه .

• - وثيقة تلمنح على العقار ضد الحريق لصالح الجهة المقرضة بمبلغ  
يساوي قيمة القرض ولمدة تعادل مدة سداده ، وتقدم هذه الوثيقة بعد توقيع  
معد القرض وقبل الصرف وبالإضافة إلى المستندات المبينة بالبند السابقة  
يضمن أن يرفق بطلب القرض الأوراق التالية .

### بالنسبة الى طلبات القرض المقدمة من الأفراد :

في حالة عدم وجود المسالك شخصيا او في حالة تعدد الملاك يتعين أن يرفق بطلب القرض توكيل رسمي عام يخول الوكيل حق الاقتراض وقبول تقرير حق الرهن أو الامتياز على المقار كما يخوله التوقيع على عقد القرض وصرف الشيكات وكافة الاجراءات التي يتطلبها الحصول على القرض .

### بالنسبة الى طلبات القروض المقدمة من الجمعيات التعاونية لبناء والاسكان :

يتعين أن ترفق بالطلب الأوراق الآتية :

( أ ) قرار مجلس ادارة الجمعية بالموافقة على شراء الأرض .

(ب) موافقة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان على شراء الأرض في حالة شرائها من القطاع الخاص أو الأفراد .

(ج) قرار مجلس ادارة الجمعية بالموافقة على الاقتراض بالسماعات الفنية المقررة .

(د) تفويض رئيس مجلس ادارة الجمعية أو أحد أعضاء مجلس ادارتها في التوقيع على عقد القرض واتخاذ كافة الاجراءات اللازمة للحصول عليه .

(هـ) كشف ممتد من مجلس ادارة الجمعية باسماء الأعضاء المنتسبين بالوحدات السكنية وقيمة مدخرات كل منهم .

### (ب) في قواعد ونسب الاقتراض :

مادة ٣٣ - فيما عدا المجمعات الجديدة تكون نسب الاقتراض في مدن الجمهورية على النحو الآتي :

أولا - بالنسبة للاسكان التعاوني التجمع :

( أ ) من المستوى الاقتصادي :

يكون القرض ٩٠٪ من تكاليف الوحدة شاملة الأرض والأساسات والمباني بعد أقصى قدره ٥٥٠٠ جنيه ( خمسة آلاف وخمسمائة جنيه ) بعائد استثمار قدره ( ٣٪ ) .

## (ب) من المستوى للتوسط أو فوق للتوسط:

يكون القرض ٨٠٪ من تكاليف الوحدة شاملة الأرض والأساسات والمباني بعد أقصى ٨٠٠٠ جنيه ( ثمانية آلاف جنيه ) بمائد استثمار قدره ٢٪ عن الـ ٦٠٠٠ جنيه الأولى و٥٪ عما زاد عن ذلك لغاية ٨٠٠٠ جنيه .

ثانيا : في حالة البناء على الأرض المخصصة للتعاونيين أو الأفراد لإقامة وحدة سكنية أو أكثر لاستكمال أو تملية مبنى قائم .

## ( ١ ) من المستوى الاقتصادي :

يكون القرض ٩٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الأساسات بعد أقصى ٤٥٠٠ جنيه للوحدة ( أربعة آلاف وخمسمائة جنيه ) على ألا تزيد قيمة القرض عن ١٥٠٠٠٠ جنيه ( مائة وخمسون ألف جنيه ) للمالك الواحد بمائد استثمار قدره ٢٪ .

## (ب) من المستوى للتوسط أو فوق للتوسط :

يكون القرض ٨٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الأساسات بعد أقصى ٦٥٠٠ جنيه ( ستة آلاف وخمسمائة جنيه ) على ألا تزيد قيمة القرض عن ١٥٠٠٠٠ جنيه ( مائة وخمسون ألف جنيه ) للمالك الواحد بمائد استثمار قدره ٢٪ عن ٥٠٠٠ جنيه الأولى من القرض للمستحق عن كل وحدة و٥٪ عما زاد عن ذلك لغاية ٦٥٠٠ جنيه للوحدة الواحدة .

مادة ٣٤ - مع علم الإخلال بالتواعد الخاصة بتأجير وبيع الأماكن في المجتمعات الجديدة تكون نسب وقواعد الأراض في المجتمعات الجديدة على النحو الآتي :

أولا - بالنسبة للإسكان التعاوني المجمع :

## ( ١ ) من المستوى الاقتصادي :

يكون القرض ٩٠٪ من تكاليف الوحدة شاملة الأرض والأساسات والمباني بعد أقصى قدره ٦٠٠٠ جنيه ( ستة آلاف جنيه ) بمائد استثمار قدره ٢٪

## (ب) من المستوى المتوسط أو فوق المتوسط :

يكون القرض ٩٠٪ من تكاليف الوحدة شاملة الأرض والأساسات والمباني بعد أقصى ٩٠٠٠ جنيه (تسعة آلاف جنيه) بمائة استثمار قدره ٢٪ .

ثانيا : في حالة البناء على الأرض المخصصة للتعاونيين أو الأفراد لإقامة وحدة سكنية أو أكثر لاستكمال أو لتكملة مبنى قائم .

## (١) من المستوى الاقتصادي :

يكون القرض ٩٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الأساسات بعد أقصى ٦٠٠٠ جنيه (ستة آلاف جنيه) على ألا تزيد قيمة القرض عن ٢٠٠٠٠٠ جنيه ( مائتي ألف جنيه ) للمالك الواحد بمائة استثمار قدره ٢٪

## (ب) من المستوى المتوسط أو فوق المتوسط :

يكون القرض ٩٠٪ من تكلفة شاملة الأساسات بعد أقصى ٨٠٠٠ جنيه (ثمانية آلاف جنيه) على ألا تزيد قيمة القرض عن ٢٠٠٠٠٠ جنيه (مائتي ألف من الجنيهات) للمالك الواحد بمائة استثمار قدره ٢٪

ثالثا : تزداد نسبة القرض إلى ٩٥٪ من تكلفة الوحدة في كل حالة بالتنسبة للمعاملين بهذه المدن على ألا تزيد قيمة القرض عن الحد الأقصى الموضح بهذه المادة .

مادة ٣٥ - يكون حساب القرض على أساس التكاليف الفعلية في حالة قيام الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو أحد أجهزة الدولة المتخصصة بالإشراف على التنفيذ - أو في حالة قيام إحدى شركات القطاع العام بالتنفيذ وفي غير تلك الأحوال يكون حساب القرض على أساس الأسعار المحددة في التقرير السنوي المنصوص عليه في المادة ٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ، وتكون العبرة بالتقرير الساري وقت البناء .

وفي جميع الأحوال تكون العبرة في تحديد المستوى بما هو وارد بترخيص البناء .

وفي حالة التعمية يلزم الرجوع إلى تراخيص الأدوار السفلية لتقدير إمكان الالتزام بالمساحات المقررة لأدوار التعمية إذا كان يمكن تنفيذ ذلك انشائها .

مادة ٣٦ - يجوز للوزير المختص بالإسكان استثناء بعض القروض من أحكام هذه الفصل إذا كانت هذه القروض مخصصة لمناطق الإسكان في المجتمعات الجديدة ومناطق التعمير أو بعض المحافظات ذات الطبيعة الخاصة أو إذا كانت هذه القروض منوطة لبعض الجمعيات التعاونية لبناء المساكن التي تجمع بين أعضائها رابطة عمل أو رابطة مهنية وبشرط ألا يقل عدد أعضائها من مائة عضو وأن يخصص القرض لبناء عمارات سكنية توزع وحلاتها على أعضاء الجمعية .

(ج) في ضمانات القرض وكيفية سدادته والتزامات المقترض :

مادة ٣٧ - يكون ضمان القرض للمباني برهن رسمي من المرتبة الأولى على الأرض والمباني ويجوز عند الضرورة قبول الرهن من المرتبة الثانية على الأرض إذا كانت محملة بحقوق عينية أخرى .

ويكون ضمان القرض للاستكمال والتعليق بتقرير حق امتياز على المباني ويجرى في الترتيب مع الامتياز المقرر في القانون المذكور للمدافع للمساوئين والمهندسين .

مادة ٣٨ - يحسب عائد الاستثمار من تاريخ صرف كل دفعة ويحصل العائد أثناء فترة التنفيذ سنوياً وإذا تأخر المقترض عن سداد أي قسط من أقساط القرض وعائلته يسرى عائد التأخير بالسعر السائد بواقع (٧٪) بالإضافة إلى العائد الأصلي المستحق وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد .

مادة ٣٩ - يستهلك القرض وعائلته خلال مدة أقصاها ثلاثون سنة بالنسبة للإسكان الاقتصادي وخمسة وعشرون سنة بالنسبة للإسكان المتوسط وعشرون سنة بالنسبة للإسكان فوق المتوسط وذلك على أقساط سنوية ويستحق القسط الأول منها بعد ثلاث سنوات من تاريخ صرف أول دفعة من قيمة القرض ، مع التزام المقترض بسداد العائد سنوياً خلال هذه الفترة .

مادة ٤٠ - يلتزم المقرض باخطار الجهة المقرضه باسمه مستأجرى الوحدات السكنية التي حصل على القرض من أجل اقامتها ، والقيمة الايجارية المحددة قانونا لكل وحدة وبأية تميزات أو تصرفات تطبقها على هذه البيانات .

مادة ٤١ - يجب أن تتضمن عقود الاقراض كافة التزامات المالك المقرض والآثار المترتبة على مخالفتها :

كما يجب أن يتضمن عقد القرض المبرم بين جميعية تعاونية للبناء والاسكان وبين الجهة المقرضة الشرطين التاليين :

(أ) تحديد نصيب كل عضو مستفيد من مجموع القرض ومن الانسائط السنوية المستحقة على الجمعية وتقرير حقه في أن يسدد نصيبه من التسط السنوي على دفعات شهرية متساوية الى الجمعية أو الى الجهة المقرضة مباشرة .

(ب) تنازل الجهة المقرضة عن حقوقها وضمائلاتها بالنسبة الى العضو الذي يسدد نصيبه كاملا قبل الأجل المحدد مع إعفائه من عائد الاستثمار المستحق .

وفي حالة انحلال المقرض بالتزاماته تصبح جميع انسائط القرض مستحقة الاداء فوراً مضاعفا اليها عائد استثمار محسوباً بالسعر السائد ، علاوة على نصيب الجهة المقرضة في العائد حسب الأحوال - وذلك دون اخلال بأية حقوق أو ضمانات أخرى مقررة قانوناً لصالح تلك الجهة .

ثانيا - في الاقراض لترميم وصيانة المساكن :

مادة ٤٢ - تتولى الجهات التي يصدر بتحديداتها قرار من وزيرى المالية والاقتصادية بالاتفاق مع الوزير المختص بالاسكان توفير التمويل اللازم للوحدات المحلية المختصة لاقرض شاغلي أو ملاك المباني لترميمها وصيانتها ويكون للقرض وملحقاته امتياز عام على أموال المدين ضمانا للسداد وتكون مرتبة هذا الامتياز تالية للضرائب والرسوم .

مادة ٤٣ - يقدم طلب القرض الى الوحدة المحلية المختصة مرفقا به تقرير من مهندس تقايى مدنى أو معمارى يتضمن وصف المبني وموقعه ، اسم المالك كما يتضمن بيان ووصف الأجزاء التي تحتاج الى الصيانة والتدعيم والأعمال اللازمة لجعل المبنى صالحا للقرض المخصص له . اجندة والتكلفة التقديرية للأعمال اللازم اجراؤها مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المقترحة .

مادة ٤٤ - على الوحدة المحلية المختصة فحص التقرير المشار اليه في المادة السابقة وتصدر قرارها بالموافقة على ما جاء بالتقرير أو يرفضه أو يتمديله ويتقدير قيمة القرض المستحق .

مادة ٤٥ - تصرف القروض على النحو الآتي :

١ - دفعة مقدمة توازي ٢٥٪ من قيمة القرض .

٢ - دفعات متتالية كل منها بذات النسبة السابقة وتصرف كل دفعة بعد انجاز أعمال ترميم وصيانة بما يوازي قيمة الدفعة السابق صرفها وعلى الجهة المقرضة أن تتحقق من ذلك ومن سلامة التنفيذ .

مادة ٤٦ - يستحق عائد استثمار عن القرض بواقع (٢٪) سنوياً يحسب من تاريخ صرف كل دفعة وإذا تأخر المدين في أداء أي قسط أو عائدته حلت باقي الأقساط وفي هذه الحالة يسرى عائد تأخير بواقع ٧٪ سنوياً بالإضافة إلى العائد . لا صلي المستحق وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد دون حاجة إلى إنذار أو تنبيه أو حكم قضائي أو أية إجراءات أخرى .

مادة ٤٧ - يستهلك القرض وعائد استثماره خلال مدة أقصاها عشر سنوات من تاريخ استحقاق القسط الأول .

مادة ٤٨ - يسند القرض على أقساط سنوية يستحق القسط الأول منها بعد مضي سنة على صرف الدفعة الأخيرة من القرض أو اتمام الأعمال أيها أقرب مع التزامه بإدائه العائد المستحق سنوياً من تاريخ صرف أول دفعة من القرض إلا إذا رغب المدين في السداد على فترات تقل عن سنة .

ثالثاً - أحكام ختامية :

مادة ٤٩ - تسرى أحكام هذا الفصل على جميع القروض التي لم يتم شهر حق الرهن أو الامتياز الخاص بها أمام مصلحة الشهر العقاري والتوثيق حتى تاريخ المل بهذا القرار .



ملحق ٥٠٠ - تعامل صناديق التأمين الخاصة وصناديق الإسكان معاملة  
الجمعيات التعاونية للإسكان والإسكان .

ملحق ٥١ - تلغى القرارات الوزارية أرقام ٨٨٥ لسنة ١٩٦٦ و ١٤٠  
لسنة ١٩٧٨ و ٢٢٤ و ٤٢٢ لسنة ١٩٨٠ و ٢٢٠ لسنة ١٩٨١ المشار إليها  
كما يفتى كمن حكم مخالف .

ملحق ٥٢ - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ما  
تحريرا في ٢٩ الحرم لسنة ١٤٠٢ ( ٢٦ نوفمبر سنة ١٩٨١ ) .  
مهتمي : حسب الله معهود الكفراوي

( نموذج رقم ١ )

نموذج اختبار المساحي لتحديد القيمة الإيجارية

للوحة السكنية الموجهة له

- ١ - اسم المسالك : \_\_\_\_\_ عنوانه : \_\_\_\_\_
- ٢ - عنوان موقع المقعر : \_\_\_\_\_
- ٣ - مساحة الأرض الكلية : \_\_\_\_\_
- ( أ ) مساحة الأرض التي يشغلها البناء : \_\_\_\_\_
- ( ب ) مساحة الأرض المخصصة لمنفعة البناء : \_\_\_\_\_
- ٤ - سعر المتر المسطح من الأرض عند الترخيص بالبناء : \_\_\_\_\_
- ٥ - قيمة الأرض وتشمل ( أ + ب )  $\times$  = \_\_\_\_\_
- ٦ - التكاليف الفعلية للأساسات = \_\_\_\_\_
- ٧ - تكاليف التوصيلات الخارجية للمرافق = \_\_\_\_\_
- ٨ - نسبة عدد الأدوار المنشأة الى عدد الأدوار الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع % \_\_\_\_\_
- ٩ - نصيب المباني المنشأة من قيمة الأرض .. = \_\_\_\_\_
- ١٠ - نصيب المباني المنشأة من قيمة الأسقفات ... = \_\_\_\_\_
- ١١ - نصيب المباني المنشأة من قيمة التوصيلات الخارجية للمرافق ... = \_\_\_\_\_
- ١٢ - تكاليف المباني : \_\_\_\_\_

الدور	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالدور	مسطح الدور بالمتر المربع	تكاليف المتر المربع من المباني		إجمالي تكاليف الدور	
بدرج				سليم	جنيه	سليم	جنيه
أرضي							
مكاتب							
ودود ١							
ودود ٢							
المسطح							

### للنشآت والتركيبات الأخرى :

- مصاعد : \_\_\_\_\_
- مطابخ مياه : \_\_\_\_\_
- أسوار : \_\_\_\_\_
- مدخل وتكسيات وخلافه : \_\_\_\_\_
- أتمام تصميم وتنفيذ وتكاليف ترخيص : \_\_\_\_\_
- إجمالي التكاليف : \_\_\_\_\_
- ١٣ - قيمة مجموع البنود ٩ ، ١٠ ، ١١ ، ١٢ = \_\_\_\_\_
- ١٤ - نسبة مساحة الوحدات السكنية إلى المساحة الكلية لمباني العقار :  
( ويراعى ألا تقل عن الثلثين ) \_\_\_\_\_
- ١٥ - قيمة ما يخص الوحدة السكنية من التكلفة الإجمالية المبينة بالبند (١٣) : \_\_\_\_\_
- ١٦ - قيمة الأجرة السنوية للوحدات السكنية : \_\_\_\_\_
- ١٧ - القيمة المبينة بالبند (١٥) : \_\_\_\_\_
- ١٧ - قيمة الأجرة الشهرية للوحدات السكنية  $\frac{1}{12}$  من البند (١٦) : \_\_\_\_\_
- ١٨ - توزيع الأجرة الشهرية على الوحدات السكنية : \_\_\_\_\_

رقم الوحدة	مساحتها	المساحة المخصصة للوحدات السكنية	الدور الذي تشغله الوحدة	نسبة مساحتها من المساحة الكلية للمباني السكنية	مساحتها	مجموع النسخين	الأجرة المقررة للوحدة
١	٢م	%				% +	س
٢	٢م	%				% أو	س
٣	٢م	%				% -	س
٤	٢م	%				%	س
المجموع	٢م	%	-	-	-	١٠٠%	س

١٩ - الأجرة المستحقة عن الوحدة بمراعاة الحد الأقصى الذي حدده القانون :

مليم جنية

( ١ ) الأجرة المقدرة للوحدة وفقا للبند ١٨

(ب) الأجرة البدئية المحددة للوحدة في عقد الإيجار المبرم بتاريخ

١٩ / /

(ج) الحد الأقصى المقرر لأجرة الوحدة ( الأجرة البدئية مزادة بنسبة ٢٠ ٪ )

( د ) الأجرة المستحقة قانونا ( الأجرة المبينة في البند ( ١ ) أو

البند (ج) أيهما أقل

السيد /

مستأجر الوحدة رقم ————— بالمقار المحدد بماليه .

مليم جنية

نخطركم باننا قد حددنا أجرة الوحدة السكنية المؤجرة لكم ببلغ ...  
شهوريا وذلك تطبيقا لأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض  
الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر  
ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإسكان رقم لسنة ١٩٨١  
وقد بينا لكم أسس التقدير على الوجه المقتضى .

المالك

تحريرا في ١٩ / /

صورة معلقة الى مجلس حي/مدينة - محافظة

تحريرا في ١٩ / /

## ( نموذج رقم ٢ )

## نموذج قرار لجنة تحديد الأجرة

- ١ - اسم المالك \_\_\_\_\_ عنوانه \_\_\_\_\_
- ٢ - عنوان موقع المغار : \_\_\_\_\_
- ٣ - مساحة الأرض الكلية : \_\_\_\_\_
- (أ) مساحة الأرض التي يشغلها البناء : \_\_\_\_\_
- (ب) مساحة الأرض المخصصة لمنفعة البناء : \_\_\_\_\_
- ٤ - سعر المتر المسطح من الأرض عند الترخيص بالبناء : \_\_\_\_\_
- ٥ - قيمة الأرض وتشمل (أ و ب) × = \_\_\_\_\_ عليهم جنية
- ٦ - التكاليف الفعلية للأساسات = \_\_\_\_\_
- ٧ - تكاليف الترخيص الخارجية للمرافق = \_\_\_\_\_
- ٨ - نسبة عدد الأدوار المنشأة الى عدد الأدوار الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع = \_\_\_\_\_
- ٩ - نصيب المباني المنشأة من قيمة الأرض ٠٠٠ = \_\_\_\_\_
- ١٠ - نصيب المباني المنشأة من قيمة الأساسات ٠٠٠ = \_\_\_\_\_
- ١١ - نصيب المباني المنشأة من قيمة التوصيلات الخارجية للمرافق ٠٠٠ = \_\_\_\_\_
- ١٢ - تكاليف المباني : \_\_\_\_\_

عدد الأدوار	عدد الوحدات بالدور	سطح الدور بالمتر المربع	تكاليف المتر المربع من المباني		إجمالي تكاليف الدور	
			طعم	جنيه	طعم	جنيه
						بدور
						أرضي
						مكاتب
						ردود ١
						ردود ٢
						المسطح

\* في البند ٧ كانت كلمة « تكاليف » التكاليف ، ولذا لم يصحح »

### النتشات والتركيبات الأخرى :

- مصاعد
- طلبات مياه
- أسوار
- مداخل وتكسيات وخلافه
- أتماب تصميم وتنفيذ وتكاليف ترخيص
- اجمالي التكاليف

١٣ - قيمة مجموع البنود ٩ ، ١٠ ، ١١ ، ١٢

١٤ - نسبة مساحة الوحدات السكنية الى المساحة الكلية لمباني العقار :  
( ويراعى ألا تقل عن الثلثين )

١٥ - قيمة ما يخص الوحدات السكنية من التكلفة الإجمالية للمبينة بالبنود  
( ١٣ ) :

١٦ - قيمة الأجرة السنوية للوحدات السكنية :  
27 من القيمة للمبينة بالبنود ( ١٥ ) :

١٧ - قيمة الأجرة الشهرية للوحدات السكنية  $\frac{1}{12}$  من الجند ( ١٦ ) .

( تابع لمذبح رقم ٢ )

١٨ - توزيع الأجرة الشهرية على الوحدة السكنية :

رقم الوحدة	مساحتها	نسبة مساحتها إلى المساحة الكلية لمبنى سكني	الدور الذي تشغله الوحدة	نسبة الدور الذي تشغله الوحدة إلى مجموع الدور	حصةها	مجموع النسبتين	الأجهزة المدة للوحدة
١	٢م	٪				٪ +	سنة
٢	٢م	٪				٪ أو	
٣	٢م	٪				٪ -	
٤	٢م	٪				٪	
المجموع	٢م	٪ ١٠٠	-	-	-	-	٪ ١٠٠

١٩ - الأجرة المستحقة من الوحدة بمراعاة الحد الأقصى الذي حدده القانون :  
طبق عليه

( أ ) الأجرة المحددة للوحدة وفقا للبند ١٨ :

( ب ) الأجرة المبدئية المحددة للوحدة في عقد الايجار للمبرم

بتاريخ / / ١٩

( ج ) الحد الأقصى المقرر لأجرة الوحدة ( الأجرة المبدئية مزايدة بنسبة ٢٠٪ )

( د ) الأجرة المستحقة قانونا ( الأجرة المبدئية في البند ( أ ) أو

البند ( ج ) أيهما أقل )

٢٠ - الأجرة المستحقة لكل وحدة طبقا للبند ( ١٩ ) :

رقم الوحدة	الأجرة المستحقة	رقم الوحدة	الأجرة المستحقة	ملاحظات

رئيس اللجنة

أعضاء اللجنة

أمين سر اللجنة

( نموذج رقم ٣ )

نموذج طلب القرض  
للجمعيات التطوعية للبناء والاستكان

رقم الطلب \_\_\_\_\_  
تاريخ قيده \_\_\_\_\_

اسم الجمعية \_\_\_\_\_  
اسم وكيل الجمعية أو المفوض عنها \_\_\_\_\_ رقم التوكيل \_\_\_\_\_  
رقم البطاقة \_\_\_\_\_ <sup>شعبة</sup> تاريخ صدورهما \_\_\_\_\_  
سجل مدنى \_\_\_\_\_ محافظة \_\_\_\_\_  
الوظيفة أو المهنة \_\_\_\_\_ الجنسية \_\_\_\_\_  
عنوان المراسلات \_\_\_\_\_  
عنوان ومكان الأرض موضوع القرض \_\_\_\_\_  
رقم وتاريخ مطهر مجلس إدارة الجمعية \_\_\_\_\_  
البيان المساحى : \_\_\_\_\_  
رقم القطعة \_\_\_\_\_ المساحة \_\_\_\_\_  
طول الحد البحرى \_\_\_\_\_ م طول الحد القبلى \_\_\_\_\_ م  
طول الحد الشرقى \_\_\_\_\_ م طول الحد الغربى \_\_\_\_\_ م  
رقم وتاريخ ترخيص المبانى \_\_\_\_\_ عدد الأدوار المرخص بها \_\_\_\_\_  
مستوى الاسكان : ( فوق المتوسط - متوسط - اقتصادى )  
عدد الوحدات السكنية المطلوب لها القرض وبيان موقعها فى الصدارة : \_\_\_\_\_  
وصف المقاول خاليا ( ما تم به من أعمال ) \_\_\_\_\_  
المدة المحددة لاستهلاك القرض \_\_\_\_\_  
اسم المهندس المشرف على التنفيذ \_\_\_\_\_ رقم الكيد \_\_\_\_\_  
اسم المقاول أو الجهة التى تقوم بالتنفيذ \_\_\_\_\_  
عنوان المقاول أو الجهة التى تقوم بالتنفيذ \_\_\_\_\_  
توقيع وكيل الجمعية أو المفوض عنها \_\_\_\_\_



( نموذج رقم ٤ )

## نموذج طلب قرض للأفراد العاديين والتعاونيين

طابع دمغة

رقم الملف بالسجل الخاص / /  
تاريخ قيد الطلب ١٩ / /

اسم المالك بالكامل \_\_\_\_\_ اسم الزوجة \_\_\_\_\_

اسم الوكيل \_\_\_\_\_

رقم التوكيل \_\_\_\_\_ توثيق \_\_\_\_\_

السن وجهة الميلاد \_\_\_\_\_

الوظيفة أو المهنة \_\_\_\_\_

محل الاقامة للرسائل \_\_\_\_\_

رقم البطاقة للمالك عائلية تاريخ الاصدار \_\_\_\_\_  
للكوكل شخصية

مكتب سجل مدني \_\_\_\_\_ محافظة \_\_\_\_\_

عنوان المقار محل القرض \_\_\_\_\_

رقم وتاريخ ترخيص البناء \_\_\_\_\_ عدد الوحدات المرخص بها \_\_\_\_\_

وصف المقار حالياً \_\_\_\_\_

عدد الوحدات المطلوب لها القرض وبيان موقعها بالصارة \_\_\_\_\_

عدد الأدوار المطلوب استكمالها دور بكل دور شقة بكل شقة حجرة  
بالصالة

اسم المهندس المشرف على التنفيذ \_\_\_\_\_ قيد رقم /

اسم المقاول \_\_\_\_\_ عنوانه \_\_\_\_\_

وأن هذه البيانات بما فيه صحيحة وتمت مسئوليتي

توقيع :  
المالك  
الوكيل

## وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والاسكان والمرافق

لقرار رقم ٢٩٦ لسنة ١٩٨٩

بتنظيم الاقراض الميسر لأغراض ترميم المباني (\*)

### وزير التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والاسكان والمرافق

بعد الاطلاع على القانون المدنى :

وعلى القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ بشأن ترميم وصيانة وتعمية المباني ؛

وعلى القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٣ فى شأن الموازنة العامة للدولة ؛

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال  
البناء ؛

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم  
العلاقة بين المؤجر والمستأجر ؛

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بأصدار قانون نظام الإدارة المحلية ؛

وعلى القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأبنية والأعمال التى تمت  
بالمخالفة لأحكام قانون تقسيم الأراضى المعدة للبناء ؛

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير  
وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ؛

وعلى القانون رقم ١٥٢ لسنة ١٩٨٨ باعتماد خطة التنمية الاقتصادية  
والاجتماعية لعام ١٩٨٩/٨٨ ؛

وعلى القانون رقم ١٥٣ لسنة ١٩٨٨ يربط الموازنة العامة للدولة للسنة  
المالية ١٩٨٩/٨٨ ؛

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الاراضى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر ؛

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الاراضى رقم ٧١ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض قواعد الاقراض ؛

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الاراضى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الاقراض الميسر لأغراض الاسكان الشعبي ؛

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الاراضى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٨٣ بتنظيم الاقراض الميسر لأغراض ترميم المباني ؛  
وبناء على ما ارتأه مجلس الدولة ؛

### فصل

مادة ١ - فى تطبيق أحكام هذا القرار يقصد بأعمال الترميم الشامل للمباني ما يأتى :

- ١ - تدعيم وترميم الأساسات المعيبة .
- ٢ - ترميم القروخ بمباني الحوائط وتنكيس الأجزاء المتراكلة والمتفتكة منها .
- ٣ - تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الحقل أو التشريح أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات والكوابيل الحاملة لها .
- ٤ - تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى .
- ٥ - اصلاح وترميم التفتيات فى أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ والأسطح الذى يؤدى الى تسرب المياه للحوائط أو لأجزاء المبنى وبصفة خاصة الأساسات .
- ٦ - استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهيكل الحاملة لها .
- ٧ - اصلاح واستبدال التسالف من الأعمال والتركيبات الكهربائية الرئيسية التى يكون من شأنها أن تؤدى الى حوادث أو حريق أو تعريض الأرواح للخطر .

- ٨ - اصلاح وترميم خزانات المياه وطمبات المياه والمصاعد والأعسال  
والتركييبات الصحية الخارجية للمبيلة والصرف سواء منها المكشوفة أو المدفونة  
واستبدال الأجهزة والأدوات والأجزاء التالفة بها .  
٩ - أعمال الإصلاحات الخاصة بمدخل المبنى .

مادة ٣ - يقدم طلب القرض من المالك مضمنا البيانات اللازمة عن  
المقار وموقعة ومصحوبة بالمستندات الآتية :  
( ١ ) القرار الصادر من الوحدة المحلية المختصة ويقدم في حالة الترميم  
الشامل للمقار ( التنكيس ) .

(ب) تقرير تفصيل من مهتس نقابي مدني أو عمارة يتضمن وصف  
المبنى وموقعه ووصف الأجزاء التي تحتاج الى الترميم أو الصيانة  
والأعمال اللازمة لجعل المبنى صالحا للقرض المخصص من أجله  
ويأمان ونظريقة التنفيذ والتكلفة التقديرية للأعمال اللازم  
اجراؤها .

- (ج) خريطة مساحية عين عليها موقع المقار .  
(د) المستندات الدالة على ملكية المقار .

مادة ٣ - اذا لم يتم المالك بتنفيذ القرار الصادر بالترميم الشامل  
( التنكيس ) خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدوره ، يجوز للوى الشأن من  
الشاغلين الحصول على القرض الميسر لاجراء أعمال الترميم الشامل على نفقة  
المالك ، عل أن يسترد ما أنفقه وفقا لمدة القرض وعدد أقساطه وعائده  
استثماره .

مادة ٤ - يخصص بنك التعمير والإسكان نسبة من القروض الميسرة التي  
تتيحها الدولة لأغراض الاقراض الميسر للإسكان الشعبي في حدود ( ١٠ ٪ )  
وذلك للاقراض لأغراض ترميم وصيانة المباني السكنية والحفاظ عليها ،  
ويكون الاقراض لأغراض الترميم والصيانة لمدة لا تتجاوز عشر سنوات وبمائه  
استثمار مقداره ( ٥ ٪ ) .

ويقوم البنك بمعاينة المقار وتحديد مبلغ القرض على ضوء المعاينة .

ويكون لهذه القروض وملحقاتها طبقاً للمادة ١٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه امتياز عام على أموال الدين خصصاً للشهداء ويكون مرتبة هذا الامتياز تالية للضرائب والرسوم .

وتعفى هذه القروض من جميع الضرائب والرسوم .

ويجوز أن تحصل هذه القروض بطريق الحجز الإداري طبقاً لحكم المادة ١٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه .

مادة ٥ - يجوز لشاغلي المقار أو لأي منهم التقسم بطلب للوحدة المحلية لمaintenance المقار وتقرير ما يلزم في شأن ترميمه وصيانته .

وفي حالة عدم قيام المالك بتنفيذ الأعمال الموافق عليها من الوحدة المحلية يجوز لكل ذي شأن من الشاغلي أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل في أن يجري الأعمال المقررة دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك .

وفي هذه الحالة يجوز للشاغل الحصول على القرض الميسر طبقاً لأحكام هذا القرار وللبنك أن يتقاضى أقساطاً وعائد استثماره منه ، وللشاغل الرجوع على المالك قضائياً بقية ما يلتزم به قانوناً من هذه المبالغ .

مادة ٦ - يكون تنفيذ أعمال الترميم وغيرها من أعمال الإصلاحات تحت إشراف مهندس تقايى مدنى أو عمارة .

ويقسم الطالب ( المالك أو الشاغل ) تعهداً كتابياً من المهندس الذى اختاره يلتزم فيه بالإشراف على التنفيذ .

وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يرفض استخدام مواد بناء أو غيرها غير مطابقة للمواصفات وعليه أن يخطر المالك أو الوحدة المحلية أو الشاغل كتابة بذلك وبأية أعمال مخالفة فور وقوعها أياً كان مرتكبها .

وتحدد مسئولية المهندس والمقاول وفقاً لأحكام المادة ٦٥١ من القانون المدنى .

مادة ٧ - تكون قيمة القرض في حدود قيمة أعمال الترميم والميانة الضرورية وسلا لا يتجاوز على أجرة المقبول لمدة عشر سنوات ويصرف على دفعات وفقا لما يتم الاتفاق عليه .

وعلى البنك ان يحقق من مدى تقدم الأعمال .

مادة ٨ - يستحق القرض وعائده استثماره خلال مدة اقصاها عشر سنوات تبدأ من السنة التالية لنسج القرض .

مادة ٩ - يضع مجلس ادارة البنك القواعد والضمانات اللازمة لسداد القروض وعائده استثمارا .

ويتم صرف القرض على دفعات من البنك مباشرة للمقاول وذلك بموجب مستخلصات محسنة من المالك أو من الشاغل طبقا للمادة ( ٥ ) والمهندس المشرف على التنفيذ وبعد مراجعة مهندس البنك .

مادة ١٠ - لا ياتشر المدين في اداء أى قسط أو عائده حلت بالى الأقساط وفي هذه الحالة يسرى عائد استثمار يعادل سعر الفائدة المعلن من البنك المركزى المصرى وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق الى تاريخ السداد دون حاجة الى تنبيه أو انفذ أو حكم قضائى أو أية اجراءات أخرى .

مادة ١١ - يستحق القرض وعائده استثماره على عشرة أقساط سنوية على الأكثر ويستحق القسط الأول منها بعد مضي سنة من تاريخ صرف أول دفعة الا ان رغب المدين في السداد على دفعات تستحق لفترات تقل عن سنة .

مادة ١٢ - يلغى القرار الوزارى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٨٣ المشار اليه .

مادة ١٣ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويصل به من تاريخ نشره .

## قرار وزاري رقم ١٠٧ لسنة ١٩٨٣

بمعدل بعض أحكام القرار رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ بإصدار

اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

### وزير التعمير والقوة للسكان واستصلاح الأراضي

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تاجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر ؛

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي ؛

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتاجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر .-

وعلى قرار وزير الاسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ؛

وعلى قرار وزير التعمير والقوة للسكان واستصلاح الأراضي رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتاجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر ؛

وعلى قرار وزير التعمير والقوة للسكان واستصلاح الأراضي رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الاقراض الميسر لأغراض الاسكان الشعبي ؛

وبناء على ما أوتاه مجلس الدولة .

### فصل

مادة ١ - يجوز لمستأجرى وملاك الوحدات السكنية التي تأخر استكمالها أو تشييدها عن الموعد المحدد أو المناسب أن يخطرأ الوحدة المحلية المختصة كتابة سواء عن طريق التسليم باليد بقرار الوحدة أو عن طريق خطاب مسجل بملء الوصول .

ويجب أن يتضمن الاخطار البيانات الكاملة عن المبنى وموقعه واسم المالك ورقم ترخيص البناء وتاريخ صدوره .

مادة ٣ - على الوحدة المحلية المختصة أن تمد السجلات اللازمة لقيّد  
الاضطرابات وأن تطلى مقدم الاخطار ايصالا يرقم وتاريخ تقديمه اذا تم عن  
الطريق التسليم باليد وأن تخطر على عنوانه الموضح بالاخطار ويرقم وتاريخ  
فيد الاخطار .

مادة ٣ - كوتلى الوحدة المحلية المختصة معاينة المبني واعداد تقرير  
شامل يتضمن تفاصيل الأعمال الناقصة وفقا للنموذج المرفاق .

كما تقوم باستدعاء المالك وسؤاله عن أسباب عدم استكمال المبني  
وأن تضمن التقرير وجهة نظرها فيما أبداه المالك من أسباب والمدة التي  
تراها مناسبة لاستكمال المبني .

مادة ٤ - عرض تقرير الوحدة المحلية على المحافظ ، وذلك للنظر في  
اعتماد وتحديد المهلة التي تمنح للمالك لاستكمال الأعمال الناقصة خلالها ،  
ويخطر المالك بصورة التقرير بعد اعتماده بكتاب مسجل ليقيم بالتنفيذ  
كما تخطر الجهة المختصة بشئون التنظيم بصورة التقرير لتتولى  
مراقبة التنفيذ .

يجوز للمالك الحصول على قرض ميسر من الهيئة العامة لتعاونيات  
البناء والإسكان أو بنك التعمير والإسكان ، وذلك لمواجهة تكاليف استكمال  
المبني .

مادة ٥ - بانقضاء المهلة المنصوص عليها في المادة السابقة تدعو  
الوحدة المحلية للمالك لحصر الأعمال الناقصة واللازمة لاعداد المبني  
للاستغلال بكتاب موسى عليه مصحوبا بعلم الوصول قبل الموعد الذي تحدد  
لذلك بخمسة عشر يوما على الأقل .

مادة ٦ - يجب أن يتضمن محضر الحصر بياناً دقيقاً بالأعمال الناقصة  
في ضوء المواصفات والشروط الصادر على أساسها ترخيص البناء وما قد  
يوجد من تشوينات بالموقع ونوعياتها وكمياتها تفصيلاً وما يكون قد أبداه  
أو قلصه المالك من ملاحظات أو إيضاحات أو اعتراضات ويوقع المحضر  
منسوب الوحدة المحلية والمالك أو مندوبه في حالة حضوره إجراء الحصر .

وفي حالة امتناع المالك أو مندوبه عن التوقيع يثبت ذلك في المحضر .



مادة ٧ - تقوم الوحدة المحلية باستئجاره مستأجرى وحداء المبنى أو مشترعها ولو بقود عرقية وتنعصوم الى تكوين رابطة بينهم والتخلف من يمثلهم .

وتعهد الوحدة المحلية الى الرابطة استكمال المبنى على حساب المالك واستيفاء التكاليف خصا من لجرة المبنى .

ويجوز للرابطة المذكورة الاستفادة من القروض الميسرة المتاحة لدى الوحدة المحلية بضمن حق الامتياز المقرر بالقانون لمن يقوم باستكمال المبنى .

واذا اشتمل المبنى على وحدات غير مؤجرة تتولى الوحدة المحلية تأجيرها وفقا للقواعد والأولويات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص .

مادة ٨ - يلغى الباب الثانى من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادر بها القرار الوزاى رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ .

مادة ٩ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويحل به من تاريخ نشره .

صدر فى ٩ جاسى الأولى سنة ١٤٠٣ ( ٢٢ فبراير سنة ١٩٨٣ ) .

مهندس / حسب الله محمد الكفراوى

( نموذج القرار ١٠٧ )

### نموذج تقرير

عن الوحدات السكنية التي تأخر استكمالها أو تشييدها عن الموعد المحدد .

#### المضامين :

١ - اسم مقدم الاخطار : \_\_\_\_\_

٢ - صفة مقدم الاخطار : مالك رئيسي ( ١ )

مالك فرعى ( ٢ )

مستأجر ( ٣ )

٣ - طريقة تقديم الاخطار : خطاب مسجل يعلم الوصول ( ١ )

تقديم باليد ( ٢ )

٤ - تاريخ الاخطار : شهر \_\_\_\_\_ سنة \_\_\_\_\_

#### بيانات الترخيص :

١ - اسم مالك العقار : \_\_\_\_\_

٢ - محل اقامته : \_\_\_\_\_

٣ - عنوان العقار : \_\_\_\_\_

٤ - رقم الترخيص : تاريخ صدوره \_\_\_\_\_

٥ - مستوى الاسكان : \_\_\_\_\_

٦ - عدد الوحدات : الوحدات المؤجرة : \_\_\_\_\_

وحدات التملك : \_\_\_\_\_

الوحدات غير المؤجرة أو غير المسككة : \_\_\_\_\_

٧ - بيان الوحدة موضوع الاخطار : \_\_\_\_\_

## للمائة :

١ - عدد الأدوار :

٢ - عدد الوحدات السكنية في الدور الواحد :

٣ - بيان بالوحدات :      الممد      المساحة      رقم الدور

غرفة وصالة ممشة

٢ غرفة وصالة ممشة

٣ غرفة وصالة ممشة

٤ غرفة وصالة ممشة

٥ غرفة وصالة ممشة

٤ - عدد المصاعد :

٥ - عدد السلالم :

٦ - المرحلة التي لم تتم في أعمال البناء :

أعمال الخرسانات

أعمال اللياني

الأبواب	}	أعمال التجارة
الشبائيك		

الخارجي	}	أعمال اللياني
الداخلي		

التوصيلات الصحية : - مواسير المياه الرئيسية

- مواسير المجارى الرئيسية

- التوصيلات الفرعية للوحدات

- الأقوات الصحية

- نिकासي الصمامات والمطابخ

- التوصيلات الكهربائية
- أعمال الحداة
- أعمال الأرضيات : - الأرضيات الخشبية
- الأرضيات البلاط والرخام

- الدحانات
- تشطيب السلاط ومخل العماره
- ٧ - حصر المواد المتبونة بالموقع :

المواد	النوع	النوع
أسمنت	_____	_____
حديد	_____	_____
رمل	_____	_____
زلط	_____	_____
جبس	_____	_____
أخشاب	_____	_____
طوب	_____	_____

توقيع اللجنة التي قامت بالمعاينة

---



---



---

٨

بيانات تستوفي عن طريق مالك الممار :

- ١ - تاريخ الحصول على رخصة البناء شهر سنة
- ٢ - مستوى الإسكان المحدد في رخصة البناء :

- ١ التصانص
- ٢ متوسط
- ٣ فوق متوسط
- ٤ لوكنس

٣ - القيمة المقدرة لأعمال البناء في رخصة البناء ————— جنيه مصري

٤ - المواد التي تم الحصول عليها بموجب الرخصة :

المواد	الكميات
_____	_____
_____	_____
_____	_____

٥ - المدة التي انقضت بين الحصول على الترخيص واستلام مواد البناء شهر

٦ - تاريخ الشروع في البناء : شهر \_\_\_\_\_ سنة

٧ - أسباب توقف استكمال المبنى :

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| ١ | صعوبة الحصول على عمالة   |
| ٢ | نقص في مواد البناء       |
| ٣ | عدم توفر السيولة المالية |
| ٤ | صعوبة توصيل المرافق      |

أخرى توضح :

٨ - هل تود الحصول على قرض ميسر من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو بنك التسيير والإسكان وذلك لمواجهة تكاليف استكمال المبنى ؟

نعم ١ لا ٢

٩ - ما هي في نظرك المهلة التي تحتاج إليها لاستكمال جميع الأعمال من تاريخ حصولك على القرض .

توقيع المالك شهر

في حالة رفض المالك التوقيع أو استكمال المبنى يتم استدعاء مستأجرى وحدات المبنى أو مشتريها .

١ - أسماء مستأجرى الموافقة على تكوين رابطة

الوحدات أو مشترعيها	لاستكمال المبني
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

٢ - الرغبة الجماعية في الحصول على قرض ميسر بضمان من الامتياز المقرر بالقانون لمن يقوم باستكمال المبني .

نعم لا ١ ٢

وجهة نظر الوحدة المحلية :

١ - الموافقة على اعطاء المسالك مهلة لاستكمال المباني  
 الموافقة على اعطاء المسالك مهلة لاستكمال المباني مع اعطائه قرض ميسر  
 الموافقة على تكوين رابطة من مستأجرى أو مشترى الوحدات ٣  
 الموافقة على تكوين رابطة من مستأجرى أو مشترى الوحدات مع توفير  
 قرض ميسر: ٤

٢ - المهلة التي تراها الوحدات المحلية مناسبة لاستكمال أو تشطيب  
 المبني

شهر

٣ - تأجير الوحدات غير المؤجرة التي قد يشتمل عليها المبني .  
 توقيع مندوب الوحدة المحلية

قرار السيد المحافظ : اعتماد رئيس الوحدة المحلية

_____	_____
_____	_____
_____	_____
تاريخ الاعتماد	توقيع السيد المحافظ

## وزارة الإسكان

قرار رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩

باصدار النظام النموذجي لاتحاد الملاك (\*)

### وزير الإسكان

بعد الاطلاع على القانون الممنى الصادر بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ ؛  
وعلى قانون نظام الحكم المحلي الصادر بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ ؛  
وعلى قانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر  
الصادر بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ؛  
وعلى قرار وزير الإسكان رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ باصدار اللائحة التنفيذية  
للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ؛  
وبعد موافقة اللجنة الوزارية للحكم المحلي ؛  
وبناء على ما ارتأه مجلس الدولة ؛

### المرد :

#### ( المادة الأولى )

يسمى بشأن النظام النموذجي لاتحاد الملاك بالأحكام المرفقة بهذا  
القرار .

#### ( المادة الثانية )

على كل من يملك طبقة أو شقة في مبنى يزيد عدد طبقاته أو شققه على  
خمس ويجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص أن يخطر الوحدة المحلية المختصة  
بذلك بكتاب موصى عليه بلم الوصول خلال ثلاثين يوما من تاريخ العمل  
بهذا القرار .

وعلى الوحدة المذكورة خلال ثلاثين يوما من تاريخ تسليها الاخطاء  
أن تمنح مأمورا مؤقتا لاتحاد ملاك المقار المذكور يتولى اجراءات التقييد وسائر  
الاختصاصات الأخرى المنصوص عليها في النظام النموذجي المرفق وكل ذلك  
ما لم يكن الأعضاء قد كونوا اتحادا وعينوا له مأمورا .

### ( المادة الثالثة )

في تطبيق أحكام هذا القرار والنظام النموذجي المرفق به تختص الوحدة  
المحلية للمحافظة أو المدينة أو القرية ، بتلقي إخطارات قيد اتحاد ملاك المقار  
الكائن في نطاقها كما تختص بذلك الوحدة المحلية للمنى في المحافظات والمدن  
للتنسمة الى إحياء .

ويحدد رئيس الوحدة المختصة بقرار منه مقر العاملين المكلفين بقييد  
اتحادات الملاك ومستوليات وواجبات كل منهم ويعلن هذا القرار في لوحة  
الإعلانات بمرور الوحدة المحلية .

### ( المادة الرابعة )

على اتحادات ملاك المقار القائمة وقت العمل بهذا القرار أن تسجل  
أوضاعها بما يتفق مع أحكامه خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به .

### ( المادة الخامسة )

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويصل به من تاريخ نشره ٩  
تحريرا في ٤ جسادى الأولى سنة ١٣٩٩ ( ٢ أبريل سنة ١٩٧٩ ) .

دكتور مهتمس : مصطفى الحنطاوى



## النظام النموذجي

لاتحاد ملاك العقارات

### الباب الأول

البيانات المتعلقة بالاتحاد

مادة ١ - اسم الاتحاد :

اتحاد ملاك المقار رقم \_\_\_\_\_ بشارع \_\_\_\_\_  
 بحي ( أو مدينة أو قرية ) بمحافظة \_\_\_\_\_  
 مادة ٢ - أغراض الاتحاد :

أغراض الاتحاد هي ضمان حسن الانتفاع وحسن إدارة وصيانة  
 الأجزاء المشتركة في المقار المشار اليه في المادة السابقة .  
 مادة ٣ - مقر الاتحاد : (١) \_\_\_\_\_

مادة ٤ - مدة الاتحاد :

مدة الاتحاد غير محدودة ، وتبدأ من تاريخ قيده بالوحدة المحلية المختصة  
 وفقا لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن  
 وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

### الباب الثاني

بملكية المقار وعضوية الاتحاد

مادة ٥ - ملكية الأجزاء المفروزة :

عدد	عدد
يتكون المقار من _____ طبقة تحتوي على _____ شقة (٢) وبيانات ملكيتهما الآتي :	
١ - الطبقة ( أو الشقة ) رقم (١) مملوكة لـ _____	
٢ - الطبقة ( أو الشقة ) رقم (٢) مملوكة لـ _____	
٣ - الطبقة ( أو الشقة ) رقم (٣) مملوكة لـ _____	

(١) يحدد مقر الاتحاد سواء دفنل المقر أو خارجه .

(٢) للحد الأدنى لعدد الشقق أو الطبقات التي يسرى عليها هذا النظام ست شقق

أو طبقتين x

- ٤ - الطبقة ( أو الشقة ) رقم (٤) ملوكة ل —————  
 ٥ - الطبقة ( أو الشقة ) رقم (٥) ملوكة ل —————  
 ٦ - الطبقة ( أو الشقة ) رقم (٦) ملوكة ل —————

#### مادة ٦ - أوضاع الملكية :

(أ) يتملك الضو ملكية مفروزة الشقة أو الطبقة الخاصة به وهي تشمل ما أعد لاستعماله وحده وبصفة خاصة ما يوجد داخل التسفه أو الطبقة من حواجز فاصلة بين الحجرات وأدوات صحية وأنايب المياه والكهرباء الداخلية وما يكسو الأرضية والجدران والأسقف وكذلك النوافذ والأبواب والشرفات .

(ب) يتملك الضو ملكية مشتركة الأجزاء المشتركة بينه وبين غيره من الملاك كالحواجز الفاصلة بين وحدتي من حوائط وأسقف وغيرها .

(ج) يتملك الضو على الشيوع كل بنسبة نصيب الوحدة أو الطبقة المملوكة له الأجزاء المشتركة مع باقي ملاك المبنى من البناء وملقاته الممتدة للانتفاع المشترك بين الجميع وبوجه خاص الأرض (١) والأساسات والأعمدة والجدران الرئيسية وقواعده الأرضيات والمداخل والسلالم والأبنية والممرات والدعاليق والأسطح والمصاعد والمرافق وكل أنواع الأنايب إلا ما كان منها داخل الشقة أو الطبقة وخزانات ومطليات المياه .. الخ (٢) .

#### مادة ٧ - أعضاء الاتحاد :

أعضاء هذا الاتحاد هم : (٣)

- ١ - مالك ( أو ممثل ملاك ) الطبقة ( أو الشقة ) رقم —————  
 ( أو مالك الشقق أو الطبقات أرقام ( ————— ) - ويبادل نصيبه ٢٤  
 من ملكية العقار (٤) .

- (١) يراعى تحديد وضع الأرض في الحالات التي يقتصر فيها التملك على الباني دون الأرض .  
 (٢) الأمثلة المذكورة في البند ( ١ - ب - ج ) ليست على سبيل التعميم ويجوز الاستعانة فيها أو التوصل منها حسب الأحوال .  
 (٣) الحد الأدنى لعدد الأعضاء ستة غير يتاح التفرع بالتقسيم ، ويحظر ملاك القسمة أو الطبقة مالكا واحدا وإن تسمىوا . كما يكون للشعري بقدره سجل عطايا بالاتحاد .  
 (٤) يصعد نصيب الضو في ملكية العقار وفقا لقيمة ما يملكه مسويا إلى قيمة العقار .

٢ - مالك ( أو ممثل ملك ) الطبقة ( أو الفئة ) رقم ———  
 ( أو مالك الشقق أو الطبقات أرقام ——— ) ويمادل نصيبه  $\frac{24}{100}$   
 من ملكية المقار .

٣ - —————

٤ - —————

٥ - —————

٦ - —————

٧ - ————— بائع ( أو ممثل بائع ) المقار بالتقسيط (١) .

#### مادة ٨ - اكتساب العضوية :

يصبح عضواً في الاتحاد كل من يملك وحدة من وحداته ( شقة  
 أو طبقة ) في تاريخ لاحق على قيد الاتحاد وتبدأ العضوية من تاريخ التملك .

#### مادة ٩ - زوال العضوية :

تزول عضوية الاتحاد في إحدى الحالتين الآتيتين :

- ١ - انتقال ملكية عضو الاتحاد لنصيبه في المقار إلى الغير بحيث  
 لا يصبح مالكا لشقة أو طبقة فيه .
- ٢ - تمام سداد القساط الثمن بالنسبة إلى بائع المقار بالتقسيط .

#### مادة ١٠ - تمثيل ملك الشقة أو الطبقة الواحدة :

لملك الشقة أو الطبقة - في حالة تعددهم - أن يختاروا من يمثلهم  
 في عضوية الاتحاد . فإن تضر اتفاقهم يعين من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس  
 المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المقار طبقاً لأحكام المادة (١١) .

(١) يحده نصيبه نسبة ما لم يسده من القساط الثمن ويتضمن هذا النصيب من نصيب

### مادة ١١ - تمثيل باقي المقار بالتقسيت :

للباقي المقار بالتقسيت - في حالة تصددهم - أن يختاروا من يمثلهم في عضوية الاتحاد ، فإن تمثروا اتفاهم يمين من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في ديارتها المقار بناء على طلب أحد الشركاء بعد اعلان الملك الآخرين تسامح اقوالهم .

### مادة ١٢ - الاخطار بالتعديلات في العضوية :

تخطر الوحدة المحلية المختصة بكل تعديل في عضوية الاتحاد أو في ملكية الأعضاء أو في ممثل حلاك الطبقة أو الشقة أو ممثل البائمين بالتقسيت خلال أسبوع من تاريخ وقوعه .

## الباب الرابع (\*)

### ادارة الاتحاد

### مادة ١٣ - يتولى ادارة الاتحاد :

- ١ - الجمعية العمومية للاتحاد .
- ٢ - مأمور الاتحاد .

### (١) الجمعية العمومية للاتحاد

### مادة ١٤ - تشكيل الجمعية العمومية :

- تتكون الجمعية العمومية للاتحاد من جميع أعضائه .
- ويحضر مأمور الاتحاد جلسات الجمعية العمومية ولو كان من غير أعضاء الاتحاد ، وفي هذه الحالة يكون له حق المناقشة والاقتراح دون التصويت .

### مادة ١٥ - دعوة الجمعية العمومية للاتحاد :

- تدعى الجمعية العمومية للاتحاد بناء على طلب مأمور الاتحاد ، أو بناء على طلب عدد من الأعضاء يسلكون ٢٠٪ على الأقل من وحدات المقار ، أو بناء على طلب الوحدة المحلية المختصة .

(\*) يلاحظ أن ترتيب الأبواب ليس من بيننا الباب الثالث وفيه صفة تمثيل السواد وذلك مطابق لما ورد بأصل القرار والمقرر بالقرارات المقررة الممد رقم ١٤٠ لسنة ١٩٧٩ في ١٦/٦/١٩٧٩ .

يجب أن تسلّم الدعوة لأعضاء الاتحاد أو من يمثلونهم قانوناً باليد مع توقيعهم بها يفيد التسليم وذلك قبل موعد انعقاد أسبوع على الأقل ويعلن عنها بمذلل المقار ، ويحدد في الدعوة جدول الأعمال ، ومكان الانعقاد وموعده .

#### مادة ١٦ - الإنابة في الحضور :

لمضو الاتحاد أن يحضر الجمعية العمومية بنفسه أو ينيب عنه عضواً آخر يتوكيل عنه مكتوب ولا يجوز للمضو أن يتوب عن أكثر من عضو واحد على أنه يجوز لمثل ملاك الطبقة أو الشقة أو لمثل باقي المقار بالتفويض أن ينيب عنه أحد شركائه في الشقة أو الوحدة أو المقار .

#### مادة ١٧ - نصاب الاجتماع :

ليما عدا الحالات التي ورد فيها نص خاص في القانون أو في هذا النظام لا يكون انعقاد الجمعية العمومية صحيحاً إلا بحضور مالكي ٦٠٪ على الأقل من الأنصبة في المقار ، فإذا لم يتوافر هذا النصاب في الاجتماع انعقدت الجمعية العمومية بناء على دعوة ثانية خلال الخمسة عشر يوماً التالية ، ويعتبر اجتماعها الثاني صحيحاً أيضاً كلان عدد الأعضاء الحاضرين وأية كانت ملكياتهم .

#### مادة ١٨ - الأغلبية اللازمة لاتخاذ القرارات :

مع مراعاة ما ورد بشأنه نص خاص في القانون أو في هذا النظام تصدر قرارات الجمعية العمومية من أغلبية أصوات الحاضرين محصورة على أساس قيمة الأنصبة .

#### مادة ١٩ - محاضر الجلسات :

يعد محضر الاجتماع محاضر جلسات الجمعية العمومية يعقد فيها زمان ومكان الانعقاد وعدد الأعضاء الحاضرين وأسماؤهم والقرارات الصادرة وعدد الأصوات التي حازها كل قرار ويبلغ صور هذه المحاضر إلى الوحدة المحلية المختصة .

#### مادة ٢٠ - اختصاصات الجمعية العمومية :

تختص الجمعية العمومية بكل ما يتعلق بإدارة واستغلال الأجزاء المشتركة من المقار ولها على الأخص ما يأتي :

- ١ - التصديق على نظام الاتحاد ، وتعديله كلما دعت الحاجة الى ذلك .
- ٢ - تعيين مأمور الاتحاد وعزله .
- ٣ - تقرير أجزء مأمور الاتحاد وتحديد هذا الأجر في حالة تقريره .
- ٤ - الموافقة على اجراء تلحق مشترك من الأخطار التي تهدد المقار .
- ٥ - الموافقة على اجراء أية أعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة في قيمة المقار كله أو بعضه .
- ٦ - تحديد الشروط والتمويضات والالتزامات التي تفرض على الأعضاء .
- ٧ - تحديد الاجراءات اللازم اتخاذها لمواجهة حالة حلاك البناء بحريق أو بسبب آخر ، وتحديد ما يفرض على الأعضاء من التزامات لتجديده .
- ٨ - تحديد الاشتراكات التي يؤديها الأعضاء لمواجهة مصارف الاتحاد .
- ٩ - النظر في الشكاوى والتظلمات التي تقدم من ذوى الشأن .
- ١٠ - تعيين حراس المقار الجوانب ولهم من المصالح به وعزلهم وتحديد اجورهم ومكافآتهم ، ويجوز ان يفوض مأمور الاتحاد في هذا الاختصاص .
- ١١ - منح قرض للأعضاء لتمكينهم من القيام بالتزاماتهم .
- ١٢ - تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة في المقار .
- ١٣ - اقرار للوزارة التقديرية للاتحاد .
- ١٤ - التصديق على الحساب الختامى للاتحاد .
- ١٥ - فض المنازعات التي تنشأ بين الأعضاء وبعضهم بسبب يتعلق بمكيتهم المشتركة في المقار .
- ١٦ - تصفية الاتحاد عند انقضائه .

(٢) أمور الاتحادمادة ٣١ - تعيين الأمور :

يتمن الأمور بقرار من الجمعية العمومية ويجوز أن يتضمن قرار التسييم  
تحديد أجر له •

مادة ٣٢ - اختصاصات الأمور :

يقول أمور الاتحاد :

- ١ - قيد الاتحاد ما لم يكن قد سبق قيده •
- ٢ - تنفيذ قرارات الجمعية العمومية •
- ٣ - الاشراف على أعمال الاتحاد في النواحي الادارية والمالية •
- ٤ - الاشراف على أعمال البرايين والحراس وغيرهم من العاملين بالمطار
- ٥ - اعداد ميزانية تقديرية للاتحاد تشمل تحديد أوجه الانفاق  
المطلوبة خلال السنة المالية ومصادر التمويل المقترحة •
- ٦ - اقتراح الاشتراكات الشهرية أو السنوية التي يؤديها أعضاء  
الاتحاد لمواجة مصروفاته •
- ٧ - اعداد حساب ختامي في نهاية كل سنة مالية يبين فيه ما تم  
انفاقه من مصروفات الاتحاد وأوجه الانفاق •
- ٨ - تمثيل الاتحاد أمام الغير وأمام القضاء حتى في مناصرة أي من  
الأعضاء •

مادة ٣٣ - اختصاص الأمور في الأحوال العاجلة :

لأمور الاتحاد في الأحوال العاجلة أن يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم  
لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها وعرض الأمر على الجمعية  
العمومية في أول اجتماع تال لقرار ما تم •

## الباب الخامس

### مالية الاتحاد

#### مادة ٢٤ - السنة المالية :

تبدأ السنة المالية للاتحاد في أول يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة .  
على أن تبدأ السنة الأولى من تاريخ قيد الاتحاد وتنتهي في ١٢/٣١ من السنة التالية .

#### مادة ٢٥ - موارد الاتحاد :

تتكون الموارد المالية للاتحاد من :

- ١ - الاشتراكات التي يؤديها الأعضاء .
- ٢ - العائد الناتج عن استغلال المشروع للأجزاء المشتركة (١) .
- ٣ - التبرعات التي يتلقاها الاتحاد من الأعضاء أو غيرهم .
- ٤ - ما تهبه الجمعية العمومية من موارد أخرى .

#### مادة ٢٦ - المصارف :

يسلك مأمور الاتحاد دفترًا يسجل فيه إيرادات ومصروفات الاتحاد ويخضع هذا الدفتر لرقابة الجمعية العمومية للاتحاد والوحدة المحلية المختصة .

## الباب السادس

### حقوق الأعضاء والتزاماتهم

#### مادة ٢٧ - استعمال الأجزاء المشتركة :

لكل عضو في سبيل الانتفاع بالجزء الذي يملكه في المقار أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له على ألا يحول ذلك دون استعمال باقي الأعضاء لحقوقهم ، أو يلحق الضرر بهم .

(١) كإيجار السطح لثلاثة عائلات في . أو مقابل ثلثة عائلات في المدينة . أو لمن يحد  
من المدينة ... هـ .



ولا يجوز استلث في تعديل في الأجزاء المشتركة في المقار بغير موافقة الجمعية العمومية للاتحاد ولو عند تجديد البناء ، إلا إذا كان التعديل يقوم به أحد الأعضاء على نفقته الخاصة ويكون من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء دون أن يقع من تخصيصها أو يلحق الضرر بالأعضاء الآخرين .

#### مادة ٢٨ - تكاليف الصيانة

(أ) يتحمل العضو دون سواء نفقات صيانة وإصلاح الأجزاء المملوكة له ملكية منفردة .

(ب) نفقات صيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة بين عضو وآخر توزع بينهما ويتحملان بها دون سواهما .

(ج) يتحمل الأعضاء جميعا نفقات الانتفاع المشترك وحفظ وصيانة وإدارة وتجديد الأجزاء المشتركة ويتحدد نصيب العضو في هذه النفقات بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه في المقار .

#### مادة ٢٩ - قروض الأعضاء :

يجوز للجمعية العمومية للاتحاد أن تمنح قرضا لمن يجز من الأعضاء عن دفع حصته في نفقات تجديد المقار أو القيام بالتزاماته الطارئة عن اشتراكه في ملكية الأجزاء المشتركة أو تلك الناشئة من تلبية حكمه الخاصة بملكية غيره من الأعضاء وذلك لتسكينه من أداء هذه الالتزامات .

ويكون هذا القرض مضمونا بامتياز على الجزء الذي يملكه ويحل حصته الفائتة في الأجزاء المشتركة في المقار ، وتحسب حصة العضو في يوم قيده وذلك طبقا لحكم المادة ٨٦٩ من القانون المدني .

#### مادة ٣٠ - الامتناع عن أداء الالتزامات :

إذا امتنع عضو الاتحاد عن أداء الاشتراكات أو التأمينات أو غيرها من الالتزامات الواجبة عليه وفقا للقانون أو لهذا النظام كان لمأمور الاتحاد أن يكلفه بالأداء ثم يستصدر أمرا بالأداء طبقا لأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية .

## الباب السابع

### في انقضاء الاتحاد

مادة ٣١ - أسباب الانقضاء :

ينقضى الاتحاد لأحد سببتي :

١ - التمديل في ملكية المقار بحيث يقل عدد ملاكه عن ستة وذلك ما لم يتفق الملاك كتابة - على استمراره .

٢ - هلاك المقار .

مادة ٣٢ - التصفية :

تتولى الجمعية العمومية تصفية الاتحاد في حالة انقضائه ونقلا للقواعد التي تحددها .

## الباب الثامن

### احكام عامة

مادة ٣٣ - المأمور المؤقت :

يصول المأمور المؤقت سلطات مأمور الاتحاد الى أن يتم تعيينه ،  
وله على الأنص :

١ - اتخاذ اجراءات قيد الاتحاد في الوحدة المحلية المختصة .

٢ - اعداد النظام القانوني للاتحاد .

٣ - دعوة اول جمعية عمومية للاتحاد للنظر في :

( أ ) التصديق على نظام الاتحاد .

( ب ) تعيين مأمور الاتحاد .

### مادة ٣٤ - إجراءات قيد الاتحاد :

على المأمور المؤقت أن يطلب من الوحدة المحلية المختصة قيد الاتحاد وذلك خلال أسبوعين من تاريخ تعيينه ، ويتضمن طلب القيد أوصاف المقار وأسماء الملاك وأنصباثهم والبائع بالتقسيم إن وجد .

### مادة ٣٥ - إجراءات استصدار نظام الاتحاد :

على المأمور المؤقت أن يدعو الجمعية العمومية للاتحاد خلال شهرين على الأكثر من تاريخ قيد الاتحاد وذلك للتصديق على نظام الاتحاد .

### مادة ٣٦ - نسخ النظم :

تودع بالوحدة المحلية المختصة نسخة من نظام الاتحاد مرفقا بها محضر الجمعية العمومية بالتصديق عليها .

ويسلم كل عضو من أعضاء الاتحاد - القديم والجديد - صورة من هذا النظام ومن أية قرارات تصدرها الجمعية العمومية للاتحاد تتعلق بحقوق الأعضاء وواجباتهم .

### مادة ٣٧ - الملاحظات :

تعتبر الملاحظات الواردة في الهوامش جزء لا يتجزأ من هذا النظام .

## الباب التاسع

### أحكام ضالية (١)

(١) للجمعية العمومية لاتحاد الملاك أن تضيف ما تراه من أحكام يدرجها في النظام مع أحكام القانون الثاني أو القانون رقم ١٩ لسنة ١٩٧٧ الصادر إليه أو أحكام النظام المعدل .



## قانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦

بتقسيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

### ( المادة الأولى )

مع عدم الإخلال بأحكام قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ ، يكون تملك غير المصريين ، سواء أكانوا أشخاصا طبيعيين أم اعتباريين ، للعقارات المبنية أو الأراضي الفضاء فى جمهورية مصر العربية - أيا كان سبب اكتساب الملكية عدا الميراث - وفقا لأحكام هذا القانون .

ويقصد بالتملك فى نطاق أحكام هذا القانون الملكية التامة وملكية الرقبة وحقوق الانتفاع .

ويقصد بالعقارات المبنية والأراضي الفضاء فى تطبيق أحكام هذا القانون ، المباني والأراضي ، ولو لم تكن خاضعة لأحكام القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ فى شأن ضريبة الأطنان أو القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية .

وتعتبر فى تطبيق أحكام هذا القانون شركة غير مصرية ، أية شركة - أيا كان شكلها القانونى - لا يملك المصريون أغلبية رأسمالها ، ولو كانت قد أنشئت فى مصر طبقا لأحكام القانون المصرى .

### ( المادة الثانية )

يجوز لغير المصرى تملك العقارات ، مبنية كانت أو أرض فضاء ، بالشروط الآتية :

١ - أن يكون التملك لعقارين على الأكثر فى جميع أنحاء الجمهورية بقصد السكنى الخاصة له ولأسرته ، وذلك دون إخلال بحق تملك العقارات اللازمة لمزاولة النشاط الخاص المرخص به من السلطات المصرية المختصة .

ويقصد بالأسرة الأزواج والأبناء القصر .

٢ - ألا تزيد مساحة كل عقار على أربعة آلاف متر مربع .

٣ - ألا يكون العقار من العقارات المعتبرة أثرا في تطبيق أحكام قانون حماية الآثار

ولرئيس مجلس الوزراء الاستثناء من الشرطين الواردين بالبندين ( ١ ، ٢ ) من هذه

المادة في الحالات التى يقدرها .

ولمجلس الوزراء أن يضع شروطا وقواعد خاصة بالتسلك فى المناطق السياحية

والمجمعات العمرانية الى يحددها .

#### ( المادة الثالثة )

لا يخضع تلك العقارات المبنية والأراضى الفضاء للشروط الواردة فى هذا القانون

فى حالة ما إذا كانت هلكية العقار لحكومة أجنبية لاتخاذها مقرا لبعثتها الدبلوماسية

أو التصلية أو ملحقاتها أو لسكنى رئيس وأعضاء البعثة ، وذلك بشرط المعاملة بالمثل .

أو كانت الملكية لإحدى الهيئات أو المنظمات الدولية أو الإقليمية .

#### ( المادة الرابعة )

يجب على غير المصرى الذى اكتسب ملكية أرض فضاء بالتطبيق لأحكام هذا القانون

أن يبدأ البناء عليها خلال مدة لا تتجاوز السنوات الخمس التالية لشهر التصرف ، فإذا

انقضت هذه المدة دون البدء فى أعمال البناء زيدت مدة حظر المبنى فى المادة التالية

بما يساوى مدة التأخير فى البدء فى البناء .

#### ( المادة الخامسة )

لا يجوز لغير المصرى الذى اكتسب ملكية عقار وفقا لأحكام هذا القانون أن يتصرف

فيه بأى وجه من وجوه التصرفات الناقلة للملكية قبل مضى خمس سنوات من تاريخ

اكتساب الملكية .

• ومع ذلك يجوز لرئيس مجلس الوزراء فى الحالات التى يقدرها الإذن بالتصرف

فى العقار قبل مضى هذه المدة .

## ( المادة السادسة )

يقع باطلا كل تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون ولا يجوز شهره .  
ويجوز لكل ذي شأن وللنيابة العامة طلب الحكم بهذا البطلان ، وعلى المحكمة  
أن تقضى به من تلقاء نفسها .

## ( المادة السابعة )

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق هي الجهة المنوط بها تنفيذ أحكام هذا القانون .  
وتنشأ مكاتب خاصة للشهر العقاري والتوثيق ، تختص بجميع شئون الشهر والتوثيق  
بالنسبة لطلبات تملك غير المصريين للعقارات المنبئة أو الأراضي الفضاء وفقا لأحكام هذا  
القانون ، ويتمين على هذه المكاتب إنهاء إجراءات التسجيل خلال عشرة أيام على الأكثر  
من تاريخ استيفاء الأوراق المطلوبة .  
ويصدر بتنظيم العمل بهذه المكاتب قرار من وزير العدل .

## ( المادة الثامنة )

يلغى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٨٨ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المنبئة  
والأراضي الفضاء ، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

## ( المادة التاسعة )

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشره .  
يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية في ٢٨ صفر سنة ١٤١٧ هـ .

( الموافق ١٤ يولية سنة ١٩٩٦ م ) .

حسنى مبارك





### قانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها  
والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها  
دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

#### ( المادة الأولى )

لا تسرى أحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم  
العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمستأجر والمؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن  
وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، ولا على الأماكن التي انتهت  
عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهي بمدة لأي سبب من الأسباب دون أن يكون  
لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون .

#### ( المادة الثانية )

تطبق أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها في المادة الأولى  
من هذا القانون خالية أو مفروشة ، أو في شأن استغلالها أو التصرف فيها .

#### ( المادة الثالثة )

يلغى كل نص في أي قانون آخر يتعارض مع أحكام هذا القانون .

#### ( المادة الرابعة )

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالي  
لتاريخ نشره .

يخمس هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية في ١٠ رمضان سنة ١٤١٦ هـ

( الموافق ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦ م ) .

حسنني مبارك



## الباب الرابع

### الصيغ القانونية للدعاوى والعقود والأوراق المتعلقة باتحاد الملاك وملكية الشقق والمساكن الاقتصادية

#### شهاد وتقاسم :

سوف نتعرض فيما يلي لأهم الصيغ القانونية للمستعملة في الدعاوى والعقود والأوراق (١) المتعلقة باتحاد الملاك وملكية الشقق والمساكن الاقتصادية وذلك في البنود التالية :

١- الصيغة رقم (١) عقد تكوين اتحاد ملاك .

٢- الصيغة رقم (٢) نموذج محضر اجتماع الجمعية العمومية لاتحاد الملاك .

٣- الصيغة رقم (٣) نموذج لطلب انضمام لعضوية اتحاد ملاك .

٤- الصيغة رقم (٤) صيغة دعوى بترتيب حق ارتفاق صرف مياه .

٥- الصيغة رقم (٥) دعوى من مالك أرض بطلب إزالة منشآت .

٦- الصيغة رقم (٦) إعلان قرار أغلبية الشركاء في مال شائع .

٧- الصيغة رقم (٧) دعوى من الشريك المخالف بالاعتراض على قرار الأغلبية .

٨- الصيغة رقم (٨) عقد شراء شقة بعقار تراب وحيطه للتملك .

٩- الصيغة رقم (٩) عقد تخصيص وحدة سكنية في اتحاد ملاك باسم أحد الأعضاء .

---

(١) انظر بشأن الصيغ الجنائية والظنون المتعلقة بتشريعات إغدرات كتابنا « هرج تشريعات إغدرات » ص ٣٢ وما بعدها .



## الصيغة رقم (١)

عقد تكوين اتحاد ملاك

## نموذج

في يوم الموافق سنة ١٩

بين كل من :

المقيم	١ - السيد /
المقيم	٢ - السيد /
المقيم	٣ - السيد /
المقيم	٤ - السيد /
المقيم	٥ - السيد /
المقيم	٦ - السيد /

قرر جميع اعضاء الاتحاد المذكورين تكوين اتحاد ملاك لاقبلة مشروع  
( عملة سكنية ) على الارض الفضاء رقم ... شلح ... والمسجلة برقم  
... بمنطقة ... قسم ... بحقطة .

## البند الاول

غرض الاتحاد :

كون السادة الاعضاء الموقعين على هذا اتحاد ملاك فيما بينهم يخضع  
لاحكام المولد ٨٦٢ وما بعدها من القانون المدني والمادة ٧٢ وما بعدها من  
قانون ايجار وبيع الاملاك رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون رقم ١٣٩  
لسنة ١٩٨١ والقانون الوزارى رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ يفرض شراء لرض  
تصلح لاقبلة بمبنى عملة سكنية واتشاء وبناء تلك العملة وتوزع وحداتها  
المختلفة على اعضاء الاتحاد المذكورين والمنضمين اليه مستقلا او من يتحل  
محل اى عضو من الاعضاء يرى التنازل عن كل من بعض حصته في لرض  
ومبنى العملة المذكورة كل حسب حصته في الملكية وذلك وفقا للشروط  
والاوضاع التى سيقضى فكرها فيما بعد .

## البند الثانى

مقر الاتحاد :

أو موقع العمارة التى يقيها الاتحاد .

#### المبحث الثالث

##### مدة الاتحاد :

مدة الاتحاد غير محددة وتبدأ من تاريخ قيده بالوحدة المخصصة وفقاً  
لحكم القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمعدل بالقانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١  
والقرار الوزارى رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ .

#### المبحث الرابع

##### أوضاع الملكية :

١ - يمتلك العضو ملكية بغزة للشقة الخاصة به وهى تشمل ما أمد  
لاستعماله وحده وبصفة خاصة ما يوجد داخل الشقة من حواجز فاصلة بين  
المحجرات وأدوات وأنابيب المياه والكهرباء الداخلية وما يكون بالأرضية  
والجدران ولا سقف كذلك التوائذ والشرفت .

ب - يمتلك العضو ملكية مشتركة للأجزاء المشتركة بينه وبين غيره  
من الملاك الحواجز الفاصلة بين وحدتين من حوائط وأسقف وغيرها .

ج - يمتلك العضو على الشيوع بنسبة نصيب الوحدة المملوكة له  
الأجزاء المشتركة مع باقى ملاك البنى من البناء وملحقاته المدة للانتفاع  
المشترك بين جميع الملاك ويوجه خلس الأرض والأساسات والمداخل  
والسلام والممرات والأسطح والمرافق وكل أنواع الاتباب الا ما كن منها  
داخل الشقة وخزانات المياه ... الخ .

#### المبحث الخامس

ككونات العقار وملكية الأجزاء المنفردة :

يتكون العقار من عدد طبقة تتوى على عدد

نشق وبيانات ملكيتها كالاتى :

١ - التطبيق الأول : الشقة رقم مملوكة لـ

٢ - التطبيق الثانى : الشقة رقم مملوكة لـ

٣ - التطبيق الثالث : الشقة رقم مملوكة لـ

٤ - .. .. .

### اكتساب العضوية :

يصبح عضوا في الاتحاد كل من ممتلك وحده من وحداته أو أكثر من وحدة في تاريخ التملك .

### البند السابع

#### زوال العضوية :

تزل عضوية الاتحاد بلمنتقل ملكية عضو الاتحاد لنصيبه في المثل الى الغير بحيث يصبح غيره ملاك لى شقة أو طبقة فيه بالنسبة لبائع المثل بالتقسيم بسداد كامل انشاسط الثمن .

### البند الثامن

#### الاضطرار بالتعديلات في العضوية :

تخطر الوحدة المحلية المختصة بكل تعديل في عضوية الاتحاد او في ملكية الامضاء او في مثلى ملاك الطبقة أو الشقة خلال اسبوع من تاريخ واقوعه .

### البند التاسع

#### ادارة الاتحاد :

يتولى ادارة الاتحاد :

١ - الجمعية العمومية للاتحاد .

٢ - مجلس ادارة الاتحاد .

٣ - مأمور الاتحاد .

### البند العاشر

#### تشكيل الجمعية العمومية للاتحاد والدعوى للانعقاد :

تتكون الجمعية العمومية للاتحاد من جميع اعضاءه ، ويحضر مأمور الاتحاد جلسات الجمعية العمومية ولو كان من غير اعضاء الاتحاد وفي هذه الحالة يكون له حق المناقشة والاقتراع دون التصويت .

وتدعى الجمعية العمومية للانعقاد بناء على طلب مأمور الاتحاد أو بناء على طلب عدد من الاعضاء يمتلكون ٢٠٪ على الاقل من وحدات المثل أو

### أو بناء على طلب الوحدة المحلية المختصة .

ويجب أن تسلم الدعوة لأعضاء الاتحاد أو من يمثلونهم قانوناً باليد مع توثيقهم بما يفيد التسلم وذلك قبل موعد انعقاد الأسبوع على الأقل ويعطى عنها بمحفل المقار ويحدد في الدعوة جدول الأعمال ويمكن الانعقاد وموعده .  
ولعضو الاتحاد أن يحضر الجمعية العمومية بنفسه أو ينيب عنه عضو آخر بتوكيل عرفي مكتوب ولا يجوز للمضو أن ينوب عن أكثر من عضو واحد علي أنه يجوز لمثل ملك أو الشقة أو لمثل بلدى المقار بالتفويض أو ينيب عنه أحد شركائه في الشقة الواحدة أو المقر .

### نصيب الاجتماع :

فيما عدا الحالات التى صدر فيها نص خلس فى القانون أو فى هذا النظام لا يكون انعقاد الجمعية العمومية صحيحاً إلا بحضور ملكى ٦٠٪ على الأقل من الانصباء فى المقر ، فإذا لم يتوافر هذا النصب فى الاجتماع انعقدت الجمعية العمومية بناء على دعوة ثلثية خلال الخمسة عشر يوماً التالية ويختبر اجتماعها الثاوى صحيحاً إذا كان عدد الإغيباء الحاضرين وأياً كانت ملكيتهم .

وتصدر قرارات الجمعية العمومية من أغلبية أصوات الحاضرين بجسوية على أسس قيمة الانصباء .

ويعد ملبور الاتحاد محضر جلسات الجمعية العمومية يدون فيها زمان ويكان الانعقاد وعدد الأعضاء الحاضرين وأسماؤهم والقرارات الصادرة وعدد الأصوات التى حازها كل قرار وينتج صور هذه المحضر الى الوحدة المحلية المختصة .

وتفخص الجمعية العمومية بكل ما يتعلق بداراة واستغلال الاجزاء المشتركة من المقار ولها على الأخص ما يلى :

- ١ - التصديق على نظم الاتحاد وتمويله كلما دعت الحاجة الى ذلك .
  - ٢ - تعيين ملبور الاتحاد وعزله .
  - ٣ - تقرير لجر ملبور الاتحاد وتحديد هذا الاجر فى حالة تقريره .
  - ٤ - الموافقة على اجراء تلمين مشترك من الاخطار التى تهدد المقار .
- هـ - الموافقة على اجراء لية اعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة فى قيمة المقار كله أو بعضه .



- ٦ - تحديد الشروط أو التوقيعات والالتزامات التي تفرض على الاعضاء ،
- ٧ - تحديد الاجراءات اللازم اتخاذها لمواجهة حالة حلاك البناء بحريق  
أو بسبب آخر وتحديد ما يفرض على الاعضاء من التزامات جديدة .
- ٨ - تحديد الاشتراكات التي يؤديها الاعضاء لمواجهة مصاريف الاتحاد .
- ٩ - النظر في الشكاوى والتظلمات التي تقدم من نوى الشأن .
- ١٠ - تعيين حراس المقار واليوابين وغيرهم من العاملين به وعزلهم وتحديد  
أجورهم ومكافئتهم ويجوز أن يفوض مأمور الاتحاد في هذا الاختصاص .
- ١١ - منح قروض للاعضاء لتمكينهم من القيام بالتزاماتهم .
- ١٢ - تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة في المقار .
- ١٣ - إقرار الموازنة التقديرية للاتحاد .
- ١٤ - التصديق على الحساب الختامي للاتحاد .
- ١٥ - فض المنازعات التي تنشأ بين الاعضاء وبعضهم بسبب يتعلق بملكيتهم  
المشتركة في المقار .
- ١٦ - تصفية الاتحاد عند انقضاءه .

#### الفصل الحادي عشر

##### تعيين مجلس إدارة الاتحاد واختصاصاته :

يعين مجلس إدارة الاتحاد بقرار من الجمعية العمومية للاتحاد وهذا  
المجلس يقوم بمساعدة مأمور الاتحاد في الإشراف وتنفيذ ما تقرره الجمعية  
العمومية للاتحاد .

- ١ - متابعة تنفيذ قرارات الاتحاد مع مأمور الاتحاد .
- ٢ - مراجعة العقود والالتزامات التي يبرمها مأمور الاتحاد مع الغير أو مع  
الذين يتعاملون معهم على توريد الأدوات والعمل واعتقادها والموافقة  
عليها .
- ٣ - تكليف السيد مأمور الاتحاد بالقيام بالاجراءات العاجلة واللازمة لحفظ  
سلامة جميع أجزاء المقار .

#### الفصل الثاني عشر

### ملبور الإتحد :

يعين الملور بقرار من الجمعية العمومية ويجوز أن يتضمن قرار التعيين تحديد لجره .

### اختصاصات ملبور الإتحد :

يكون للملور الإتحد كافة السلطات والصلاحيات لتنفيذ قرارات الإتحد والإشراف على تنفيذ المشروع اشراكا كليا وأن امضاء الإتحد يخولونه من الآن سلطة إبرام التملذات مع المهندسين والمقاولين المزمع الإتفاق معهم للإشراف وتنفيذ المشروع واستخراج تراخيص البناء باسمه أو باسم إتحد الملاك بلحد البنوك وفي أيداع وسحب أى مبلغ من هذا الحساب وله الحق فى التملذ مع الشركات والمهنك والمصالح الحكومية باسم إتحد الملاك سواء لشراء المواد الخام والأدوات ومواد البناء اللازمة للمشروع أو فى سداد أى مبلغ كما له الحق فى محاسبة أى من العاملين فى المشروع وسداد أجورهم ومكافآتهم والوفاء بجميع مستحقاتهم باسم إتحد الملاك ، وأن امضاء الإتحد ينووضونه نيابة منهم فى تمثيلهم أمام القضاء سواء فى الدعاوى التى ترفع منه باسم الإتحد ضد الغير أو فى تلك التى ترفع ضد الإتحد من الغير وفى إتخاذ ما يلزم لصيانة حقوق الإتحد وحفظ جميع الأجزاء المشتركة وصيلتها وحراستها كما وأن له الحق فى المطالبة بكل ما للإتحد من حقوق قبل الغير وتنفيذ التزاماته قبل الإتحد وفى إتتفاء ما للإتحد من ديون والوفاء بما عليه من التزامات .

وقد وافق امضاء إتحد ملاك ... على تعيين السيد / ..... « ملورا لإتحد الملاك » .

### البند الثالث عشر

#### السنة المالية :

تبدأ السنة المالية للإتحد فى أول يناير وتنتهى فى نهاية ديسمبر من كل سنة ، على أن تبدأ السنة الأولى من تاريخ قيد الإتحد وتنتهى فى نهاية ديسمبر من السنة التالية .

### البند الرابع عشر

#### تتكون الموارد المالية للإتحد من :

- ١ - الاشتراكات التى يؤدونها الاعضاء .
- ٢ - العائد الناتج من استغلال المشروع للأجزاء المشتركة .

٣ - ما تحده الجمعية العمومية من موارد أخرى .

#### المبدأ الخامس عشر

التعاقب :

يتسك لموار الاتحاد دفتر يسجل فيه إيرادات ومصروفات الاتحاد ويضع هذا الدفتر لرئاسة الجمعية العمومية والوحدة المحلية المختصة .

#### المبدأ السادس عشر

حقوق الأعضاء والتزاماتهم :

لكل عضو في سبيل الانتفاع بالجزء الذي يملكه في العقار أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيها أمدت له على ألا يحول ذلك دون استعمال باقي الأعضاء لحقوقهم أو يلحق الضرر بهم ولا يجوز لحدوث أي تعديل في الأجزاء المشتركة في العقار بغير موافقة الجمعية العمومية للاتحاد ولو عند تجديد البناء إلا إذا كان التعديل يقوم به أحد الأعضاء وعلى نفقته الخاصة ويكون من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء دون أن يخس من تخصيصها أو يخلق الضرر بالأعضاء الآخرين .

#### المبدأ السابع عشر

تكاليف الصيانة :

١ - يتحمل العضو دون سواء نفقات وصيانة وإصلاح الأجزاء المملوكة له ملكية مفردة .

ب - نفقات صيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة بين عضو وآخر توزع بينهما ويحصلان بها دون سواهما .

ج - يتحمل الأعضاء جميعا نفقات الانتفاع المشترك وحفظ وصيانة وإدارة وتجديد الأجزاء المشتركة ويتحدد نصيب العضو في هذه النفقات بنسبة حصة الجزء الذي يملكه في العقار .

#### المبدأ الثامن عشر

الامتناع عن أداء الالتزامات :

إذا امتنع عضو الاتحاد عن أداء الاشتراكات أو التكاليفات أو غيرها من الالتزامات الواجبة عليه وفقا للقانون أو لهذا النظام ركان لموار الاتحاد أن

بكله بالأداء ثم يستمر لمر بالأداء طبقا لأحكام تكون المرافعات المحلية والتجارية .

#### الفند التاسع عشر

##### انقضاء الاتحاد :

ينقضى الاتحاد في الحالتين الآتيتين :

١ - التحليل في ملكية العقار بحيث يقل عدد ملاكه عن ستة وذلك ما لم يمتنع المالك كتابة على استمراره .

٢ - ملك العقار .

#### الفند العشرون

##### لجراحت قيد الاتحاد :

على المانور أن يطلب من الوحدة المحلية المختصة قيد الاتحاد وذلك خلال أسبوعين من تاريخ تعيينه ويضمن طلب القيد أو مبالغ القمار واسماء الملاك وتسجيلهم .

#### الفند الحادي والعشرون

##### نسخ النظام :

يودع بالوحدة المحلية المختصة نسخة من نظام الاتحاد مرفقا بها محضر الجمعية العمومية بالتصديق عليها ، ويسلم كل عضو من أعضاء الاتحاد صورة من هذا النظام ومن لية قرارات تصدرها الجمعية العمومية للاتحاد تنطبق بحقوق الأعضاء وواجباتهم .

## الصيغة رقم (٢)

نموذج محضر اجتماع الجمعية العمومية لإتعداد الملاك

اتحاد ملاك :

محضر الاجتماع الجمعية العمومية

يوم / / ١٩

١ - جدول الأعمال :

أ - النظر في تأسيس اتحاد ملاك ...

ب - اختيار مكان لاثلة المبارة السكنية .

ج - تحديد المبالغ المطلوب دفعها على دفعات لشراء أرض المبارة

٢ - المحضرون :

- ١ - \_\_\_\_\_
- ٢ - \_\_\_\_\_
- ٣ - \_\_\_\_\_
- ٤ - \_\_\_\_\_
- ٥ - \_\_\_\_\_
- ٦ - \_\_\_\_\_

٣ - المقرر :

أ - اختيار أرض في حدود مدينة ... وضواحيها لاثلة مبارة سكنية عليها

ب - دفع رسم اشتراك وقدره ... أو دفع مقدم قدره ...

ج - جبلغ وقدره ... دفعة ثلثية ... الخ .

فقط، ن يرغب الانضمام للاتحاد التقدم المقتره الكائن في ... لعدد الفسط

الاول اعتبارا من / / ١٩

الأوراق والمستندات  
اللازمة لقيود الاتحاد الملاك

- ١ - كشف المؤسسين وبياناتهم •
- ٢ - عقد تأسيس اتحاد الملاك ثابت التاريخ •
- ٣ - العقد الابتدائي لشراء الارض •
- ٤ - العقد المسجل سند ملكية البائع للارض •
- ٥ - محضر لاجتماع الجمعية العمومية موقعا عليه من أعضائها •
- ٦ - الحصول على شهادة بما يفيد قيد الاتحاد بالجهة المطية التابع لها  
مقر الاتحاد أو الارض •
- ٧ - تقديم ملف رخصة المبانى •

## كشف التأسيس

رقم	الاسم	الإقامة	الاسم	الطاقة	الاسم	الاسم	الاسم	الاسم

الجموع —————  
 نفر نحن ١ — ٢ — ٣ — ٤ —  
 توكيلات عالية تحت أماننا جميعه  
 (أمناء) (أمناء) (أمناء) (أمناء)

## الصيغة رقم (٣)

## نموذج لطلب انضمام

## لمعضوية اتحاد ملاك وحجز شقة

اتحاد ملاك : .....

مكتب معضوية للاتحاد وحجز شقة

السيد رئيس مجلس إدارة اتحاد ملاك .....

تحية طيبة وبعد :

أرجو قبولي عضواً باتحاد الملاك وحجز شقة لي في مباراة الاتحاد والتي سيتم انشائها بمنطقة ... وأنى اتعهد بتنفيذ كافة شروط لائحة الاتحاد ، والالتزام بقرارات مجلس الإدارة وسداد قيمة الدفعات المقررة في مواعيدها المحددة وقبولي للائحة لجزاءات في حالة مخالفتي لشروط الاتحاد وقرارات مجلس الإدارة .

وتبني على البيانات المتعاقبة بنى والتي اتركتها صحيحة وتحت مسئوليتي واتعهد بخلطار الاتحاد بأي تغيير يحدث بها :

الاسم بالكامل : \_\_\_\_\_

العنوان : \_\_\_\_\_ ت : .....

الوظيفة : \_\_\_\_\_ ت : .....

الحالة الاجتماعية : \_\_\_\_\_

الإيراد السنوي : \_\_\_\_\_

بطاقة ع ، ش رقم : \_\_\_\_\_ سجل مدنى : \_\_\_\_\_ محافظة : \_\_\_\_\_

عدد الحجرات المراد حجزها ، ٣ حجرات / ٤ حجرات / ٥ حجرات بيئلت

أخرى : \_\_\_\_\_



### الصيغة رقم (٤)

#### دعوى بترتيب حق ارتفاق صرف مياه

م ٨٠٩ مئى

أنه فى يوم ...

بناء على طلب ( أ ) ومهنته ... وجنسيته ... ومقيم ... ووطنه  
المختار مكتب الاستاذ ... المحلى بشارع ... بجهة ...  
أنا ... محضر محكمة ... انجزتية قد انتقلت فى التوزيع المذكور اعلاه  
الى محل اتلية ( ب ) ومهنته ... وجنسيته ... ومقيم ... مخالطيا مع .  
واعلنته بالآتى :

يمتلك لاطالب الاطيان الاتى بيئاتها :

تذكر المساحة الاجبالية س ط ف والنواحي والمركز والمحافظة. ولساء  
الاحواض وارتملها وارتمام القطع وحدود كل قطعة مع بيان تباينها ( .  
وقد آلت لليه ملكيتها تطريق ... بموجب ... كما يمتلك المطن له اطيائنا  
مجلوبة لها من الجهة ...

مقدارها س ط ف وبيئاتها كالآتى :

( تفكر نفس البيئات فى تحديد القطار ) .

وحيث ان المطن له قد انشأ فى اطيائه الموضحة اعلاه لخدمتها فى عملية  
انصرف مصرفا موصلا الى مصاف ... الصومى ومحدود كالآتى :

. وحيث ان الاطيان المملوكة لاطالب لا يصلها المصرف الصومى الا من  
طريق الاطيان المملوكة لاطالب له ويحق لاطالب عملا بالمادة ٨٠٩ من القانون  
المدنى طلب استخدام المصرف سالف الذكر نظير تعويض عادل يقدره الطالب  
بمبلغ ...

لذلك

أنا المحضر سالف الذكر قد أعانت المطن له بصورة من هذا وكلفته  
بالحضور لالم محكمة ... الكتلة ... بطاستها المدنية التى ستتمدد علنا  
يوم ... ابتداء من الساعة ... ليسمع الحكم بلزامه بترتيب حق ارتفاق  
صرف المياه على اطيائه لخدمة لطيان الطالب المبينة الحدود والمعالم بالمحينة  
نظير دفع الطالب له بمبلغ ... كتعويض عادل والزم المطن له بالمصروفات  
ومتقابل اتعلم المحلياته .

## الصيغة رقم (٥)

دعوى من مالك أرض يطلب إزالة منشآت  
أقيمت دون رضاه

م ٩٢٤ مدنى

أته فى يوم .....

بفاء على طالب ( أ ) ومهنته ... وجنسيته ... ومقيم ... وموطنه  
الاختلار مكتب الاستاذ ... التحلى بشارع ... بجهة ...

أنا ... محضر محكمة ... الجزئية قد انتقلت فى التاريخ المذكور أعلاه  
الى محل اقامة ( ب ) ومهنته ... ومقيم ... مخالطيا مع ...

وخلتته بالأتى :

يملك الطالب قطعة أرض نضاه ككتنة بـ ... بجهة .. وتاريخ ...  
علم الطالب ان الوطن له قد اتلم وهو سوء النية على هذه الأرض دون علم  
الطالب ودون رضاه منشآت مبلرة عن ...

وحيث أنه لم يخس على علم الطالب بذلك سنة ويحق له عملا بالمادة  
٩٢٤ من القانون المدنى طلب إزالة هذه المنشآت على نفقة الوطن له .

لو

طلب استيلاء هذه المنشآت مقتل دفع قيمتها مستحقة الإزالة وهو  
بلغ ... ( او دفع مبلغ مساو لما زاد فى ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت ) .

انذلك

أنا المحضر سلف الفكر قد اعلنت الوطن له بصورة من هذا وكلفته  
بالحضور أمام محكمة ... الجزئية للكتنة بـ ... بطبقتها الخنية التى  
ستعقد علنا يوم ... ابتداء من ساعة الثانية صباحا لسماعه الحكم  
بإزاله بأزالة المنشآت المقامة على أرض الطالب المبينة يصدر هذه العريضة  
على نفقته الخاصة فى ظرف ... والا يصرح للطالب بإزالتها بمصروفات  
يرجع بها على الوطن له .

لسماعه الحكم بالحقية الطالب لهذه المنشآت مقابل دفعه له مبلغ ...  
قيمتها مستحقة الإزالة ( او قيمة ما زاد فى ثمن الأرض ) .

مع الإزاحة بالمرونت ومقابل اتعاب الحياة بحكم مشمول بالتنفذ  
 المعجل ويدون كلمة .  
 ولاجل ...  
 اذلك

انا المحضر سأت الفكر قد اعلنت المعلن له بصورة من هذا وكلنته  
 بالعضور ايام محكمة ... الكنية بـ ... يجلسها الخفية التي ستحدد  
 علنا يوم ... ابتداء من الساعة الثالثة صباحا لساعة: الحكم بإبطال عقد  
 ... الصادر من المرحوم ... بتاريخ ... لصالح المعلن له عن  
 ... المبين يصدر هذه المريضة مع كل ما يترتب على ذلك قانونا مع الزامه  
 بالمرونت ومقابل اتعاب الحياة بحكم مشمول بالتنفذ المعجل ويدون كلمة .

### الصيغة رقم (٦)

اعلان قرار أغلبية الشركاء في مال شائع  
بالتصرف فيه إلى باقي الشركاء

م ٨٢٢ مثنى

أنه في يوم .....

بناء على طلب :

١- (أ) ومهنته .... وجنسيته .... ومقيم ....

٢- (ب) ومهنته .... وجنسيته .... ومقيم ....

٢- (ج) ومهنته .... وجنسيته .... ومقيم ....

وموطنهم المختار مكتب الاستاذ ... المحامي بشارع ... بجهة

أنا ... محضر محكمة ... الجزئية قد انتقلت في التاريخ المذكور اعلاه  
إلى محل اقلية ( د ) ومهنته .... وجنسيته .... ومقيم .... مخالفاً مع  
وامتنعه بالآتي :

يمتلك المليونين بالاشتراك مع الوطن له ... ( يذكر نوع المال المملوك  
على الشائع ) وذلك بواقع ... ط لـ ( أ ) و ... ط لـ هـ و ...  
ط لـ ( ج ) و ... ط لـ د هـ .

وحيث أن الطالبين بصفتهم ملكين لأكثر من ثلاثة أرباع المال الشائع  
المذكور قدروا التصرف فيه مستثنين إلى ... وهي لسبب قوية تبرر ذلك .

وعملاً بالمادة ٨٢٢ من القانون الذي يعطي الطالبين قرارهم هذا للوطن  
له وينبهونه إلى أنه في حالة عدم رجوعه إلى المحكمة خلال شهرين من  
تاريخه سيكون هذا القرار حجة عليه نافذاً في حقه .

ذلك :

أنا المحضر سلف الفكر قد أعانت الوطن له بصورة من هذا وسريلاً  
بنعوله في حقه مع كل ما يترتب على ذلك قانوناً .

ولاجل ...

## الصيغة رقم (٧)

## دعوى من الشريك المخالف بالاعتراض على قرار الأغلبية

٨٢٢ ملى

انه في يوم ...

بناء على طلب ( د ) ومهنته ... وجنسته ... ومقيم ... وموطنه  
المقارن مكتب الاستاذ ... المحلى بشارع ... بجهة ...

انا ... محضر محكمة ... الجزئية قد انتقلت في التاريخ المذكور اعلاه  
الى محل اقامة كل من :

١ - ( ا ) ومهنته ... وجنسته ... ومقيم ... بمخاطبيا مع ...

٢ - ( ب ) ومهنته ... وجنسته ... ومقيم ... بمخاطبيا مع ...

٣ - ( ج ) ومهنته ... وجنسته ... ومقيم ... بمخاطبيا مع ...

وطئننه بالاتي :

يترك الطالب بالاشتراك مع الوطن لهم ... ( يفكر نوع المال المبلوك  
على المساع ) وذلك بولتق ... له و ... لب ( ا ) و ... لب هو ...  
لـ ( ج )

وحيث ان الوطن لهم بصفتهم بالكن لاكثر من ثلاثة ارباع المال الشائع  
الذكور اعلنوا بتاريخ ... الطالب بقرارهم بالتصرف في هذا المال بدعوى ..

وحيث ان السبب الذي يرفكن اليه الوطن لهم ليس من الاسباب القوية  
التي تبرر هذا القرار الذي يتناهي مع نص القانون اذ ... ويحق للطالب  
في هذه الحالة ... عملا بالمادة ٨٢٢ ملى الاعتراض على قرارهم هذا .  
لذلك

انا المحضر سلف الذكر قد اعلنت الوطن لهم بصورة من هذا وكلفتهم  
بالحضور امام محكمة ... الكتلة بـ ... بجنستها المدنية التي ستعقد  
عينا يوم ... ابتداء من الساعة الثالثة صباحا لسماعهم الحكم بان القرار  
الذي اعان بتاريخ ... لاطالب من الوطن لهم بالتصرف في المال الشائع  
بهم وبينه البين يصدر هذه العريضة لا يحتج به ضد الطالب ومعتبر ملى  
وكان لم يكن مع ازامهم بالاحصومات ومقابل اتعاب المحابة بحكم مشمول  
بالنفاذ المحل وبدون كفالة .

ولا اجل ...

**الصيغة رقم (٨)**  
**عقد شراء شقة**  
**بمقار تباع وحدته للمليك**

الإسكندرية في    /    / ١٩٨

السيد / مأمور اتصاد بلاك عمارة

تحية طيبة وبعد ...

بالإشارة إلى العقد المبرم في    /    / ١٩٨ - والذي تكون بموجبه بينكم وبين آخرين ( اتحاد بلاك ) بفتح لاحكام المواد ٨٦٢ وما بعدها من القانون المدني ولشروط النظام الذي وضعه اتحاد الملاك المذكور ، بفرض شراء أرض تصلح لأقامة عمارة تحت اسم ( عمارة ) وأنشاء تلك العمارة وتوزيع وحداتها على أعضاء الاتحاد الذين وردت ألسايمهم ويقتسم في العقد المذكور ومن ينضم اليهم بعد ذلك كل حسب نصيبه في الملكية .

واستناداً إلى ما تم من اختيار الموقع المجمع لأقامة العمارة المذكور عليه ، وهو الأرض الكائنة بقسم \_\_\_\_\_ محافظة الإسكندرية برقم \_\_\_\_\_ شارع \_\_\_\_\_ ( المطينها رقم \_\_\_\_\_ تنظيم \_\_\_\_\_ ) والبالغ مساحتها \_\_\_\_\_ متراً مربعاً تقريباً ، وما تم من اعتماد الرسومات الهندسية الخاصة ببناء العمارة والتي تشمل على محلات ومكاتب وشقق سكنية . وحيث أسي اوجب في الانضمام إلى اتحاد الملاك المذكور والمساهمة في المشروع بحصة قدرها \_\_\_\_\_ سهم من مجموع ١٤ سهما المشروع كله ؛ على أن يختص بالوحدة السكنية رقم \_\_\_\_\_ التابعة للطابق رقم \_\_\_\_\_ من العمارة والتي تحدد بموقعها على الخرائط الهندسية وتحدد قيمتها في التصرفات المالية لتكوين الاتحاد بمبلغ \_\_\_\_\_ ( نقط \_\_\_\_\_ ) والتزامي باسم الشريط الموضوع وسداد قيمة الوحدة التي تخصص لى بمعركة الاتحاد في المواعيد المقررة وقبولي وموافقتي على كافة الشروط الموضوعية والإعباء والالتزامات التي يترتبها عقد اتحاد الملاك في ذمتي لقاء تمتنى بالحقوق والأرباح التي يترتبها ذلك العقد لأعضاء الاتحاد ...

لذلك فإني أوجب قبول انضمامي عد- باتحاد ملاك عمارة \_\_\_\_\_

مع استعدادي لتوقيع كافة الاوراق والمستندات اللازمة وتنفيذ كافة الالتزامات  
المقررة على علقى اعضاء الاتحاد .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ...

التوقيع

الاسم \_\_\_\_\_ الجنسية / مصرى

بمسقة \_\_\_\_\_ سجل مدنى قسم \_\_\_\_\_ محافظة \_\_\_\_\_

بتاريخ / / ١٩ رقم مسلسل \_\_\_\_\_ المهنة \_\_\_\_\_

العنوان \_\_\_\_\_

التوقيع

### الصفة رقم (٩)

عقد تخصيص وحدة سكنية  
في اتحاد ملاك باسم أحد الأعضاء

اتحاد ملاك عمارة \_\_\_\_\_

عقد بتخصيص وحدة باسم أحد الأعضاء

تم في يوم \_\_\_\_\_ الموافق \_\_\_\_\_ من شهر \_\_\_\_\_ سنة ١٩٨٠ قد  
تحرر هذا العقد بين كل من :

أولاً : \_\_\_\_\_ بوصفه بمطور اتحاد ملاك عمارة  
\_\_\_\_\_ بحري الجنسية مقيم برقم \_\_\_\_\_ شارع \_\_\_\_\_ بالإسكندرية  
ويحمل بطاقة شخصية / هوائية رقم \_\_\_\_\_ سجل مدني \_\_\_\_\_ الإسكندرية  
برقم مسلسل \_\_\_\_\_

طرف أول

ثانياً : السيد / \_\_\_\_\_

حامل بطاقة \_\_\_\_\_ رقم \_\_\_\_\_ صادرة من \_\_\_\_\_ بتاريخ \_\_\_\_\_ / / ١٩  
مماسل رقم \_\_\_\_\_ المهنة \_\_\_\_\_ العنوان \_\_\_\_\_ بوصفه عضو باتحاد  
ملاك عمارة \_\_\_\_\_

طرف ثان

بند تمويدي

بمقتضى عقد مؤرخ في \_\_\_\_\_ تم تكوين اتحاد ملاك فيما بين الطرف  
الأول وآخرين طبقاً لأحكام المادة ٨٦٢ وما يليها من القانون المدني ، ولاحكام  
النظام والقواعد الواردة بالمعقد المذكور ، وذلك بغرض التقييم بشراء مساحة  
أرض تصلح لبناء عمارة سكنية ثم اقامة العمارة على تلك المساحة وتوزيع  
وحداتها على أعضاء الاتحاد المذكورين في هذا العقد ومن ينضم اليهم بعد  
ذلك كل حسب نصيبه في الملكية .

وقد قام الأعضاء باختيار الموقع المزمع اقامة العمارة المذكورة عليه رمي  
مساحة الأرض المكتفة بشارع \_\_\_\_\_ قسم \_\_\_\_\_ محافظة الاسكندرية  
والعطى لها رقم \_\_\_\_\_ تنظيم وتبائع مساحتها \_\_\_\_\_ متراً مربعاً



تقريباً .

وقد خصصت للطرف الثاني ( عضو الاتحاد ) \_\_\_\_\_  
 وقع عليها اختياره طبقاً لطلب الانضمام للاتحاد المتقدم منه ، وقد قبل الطرف  
 الثاني الشروط الواردة فيه كذلك اطلع ووافق على التسميات والرسومات  
 الهندسية الخاصة بالعمارة المذكورة التي عرضت عليه .

### البند الأول

يحتير البند التمهيدى جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد وشروطاً من شروطه  
 وكذلك طلب الانضمام لمضوية اتحاد الملك المقدم من الطرف الثاني وكذا  
 الارتشادات والتسميات الهندسية والمواسفات الملحق بهذا العقد .  
 البند الثاني

وافق الطرف الاول بصفته الموضحة اعلاه ان يختص الطرف الثاني  
 بالوحدة السكنية رقم \_\_\_\_\_ الواقعة بطريق رقم \_\_\_\_\_ من العمارة  
 المذكورة والتي تطل واجهتها على شارع \_\_\_\_\_  
 وهي مكونة من عدد \_\_\_\_\_ غرفة وصالة ومطبخ وحمام وتبلغ  
 مساحتها \_\_\_\_\_ متراً مربعاً تقريباً حسباً هو موضح بالرسم الهندسي  
 الموقع من الطرف الثاني .

### البند الثالث

من المتفق عليه بين الطرفين ان تخصص هذه الوحدة للطرف الثاني  
 يشمل ايضاً تلكه حصة شائعة غير مفزعة في الارض المملو عليها العمارة  
 المذكورة وتبلغ \_\_\_\_\_ منها تعادل نسبتها نسبة الوحدة المخصصة  
 للطرف الثاني في كابل وحدات العمارة المذكورة بعد استكمال مبانيها وتعلينها .

كما يمتلك الطرف الثاني بموجب العقد حصة شائعة غير مفزعة في اجزاء  
 ابناءء والمرافق المعدة للاستعمال او الاستغلال المشترك لجميع ملكى وحدات  
 العمارة ( اعضاء اتحاد الملك ) دون استثناء او تحديد بما في ذلك الاساسات  
 ولوجيات اعمشائه وتنظيم استعمالهم لتحتويهم ، وقواعد تشييد ملك الطبيعة  
 ولدهائز ، وقواعد الارضيات ، وكل انواع الاتليب ( المواسير ) الا ما كان  
 مركباً منها داخل الوحدة .

ومن المتفق عليه ان الاجزاء المشتركة ومرافق العمارة لا تقبل القسمة  
 ويكون نصيب كل سنو في الاتحاد فيها بنسبة قية الجزء الذي يمتلكه اى  
 العمارة بأكملها وليس للطرف الثاني ان يتصرف في نصيبه مستقلاً عن انجزء

الذى يشكك في احالة ..... وفيما يتعلق بالحوالز والجدران الفاصلة بين وحدتين فان ملكيتها تكون مشتركة بين هاتين الوحدتين .

#### البند الرابع

ثم تخصيص الوحدة الموضحة يلتحق الطرفين بمبلغ اجمالي قدره \_\_\_\_\_ ( فقط \_\_\_\_\_ ) وهو ما يعادل قيمة حصة الطرف اثنى في الارض والمبنى الموضحة تفصيلا في البند السابق .

وقد قام الطرف الثاني بسداد مبلغ \_\_\_\_\_ ( فقط \_\_\_\_\_ ) اى الطرف الاول بصفته وذلك خصا واستزالا من تلك القيمة وذلك بموجب اذن ايداع بينك \_\_\_\_\_ بموجب ما مقرر الاتحاد بصفته برقم \_\_\_\_\_ بتاريخ / / ١٩٨٠ .

لما بقى المبلغ المستحق من ثمن الوحدة المخصصة للطرف الثاني وهو \_\_\_\_\_ ( فقط \_\_\_\_\_ ) فقد تمهد الطرف اثنى بسداده للطرف الاول بصفته على دفعات على النحو التالى :

١ - مبلغ ( \_\_\_\_\_ ) يدفع بالكامل في / / ١٩٨٠

١ - مبلغ ( \_\_\_\_\_ ) يدفع بالكامل في / / ١٩٨٠

١ - مبلغ ( \_\_\_\_\_ ) يدفع بالكامل في / / ١٩٨٠

١ - مبلغ ( \_\_\_\_\_ ) يدفع بالكامل في / / ١٩٨٠

وسيمت تسليم الوحدة المخصصة في / / ١٩٨٠ ، ولا يتم تسجيل ملكية الوحدة محل الاعتماد الا بعد انقضاء الككل بهذه الالتزامات في مواعيدها .

#### البند الخامس

من المتفق عليه بين الطرفين انه في حالة اتخلف او امتناع الطرف الثانى عن سداد اى تسط من هذه الاقساط في موعده المحدد له بلبند السابق ولادة تجلوز خمسة عشر يوما من تاريخ استحقاق القسط ... فان الاتفاق الحالى يعتبر مفسوخا تلقائيا وبقوة القانون دون حاجة الى تنبيه او انذار او الانجاء للتقضاء ...

وفي هذه الحلة يعتبر الطرف الثانى متخارجا نهائيا وبقوة القانون من عضوية الاتحاد ويترتب فوراً بالتنازل عن ملكية الوحدة التى اخض بها بموجب هذا العقد وكذا عن ملكية الحصة الشائعة في الارض والمنافع المشتركة وذلك للطرف الاول بصفته مع التزام الطرف الاول برد ما دفع من وتمت الاقساط اى سبق سدادها مخصصا منها نسبة ٥٠٪ من اجمالي قيمة

### الوحدة .

كذلك في حالة اذا كان الطرف الثاني قد تسلم للوحدة المخصصة له ثم تخلف عن السداد في الموعد المحدد اكثر من خمسة عشر يوما من تاريخ الاسحق يعتبر العقد منسوخا تلقائيا ويحق للطرف الاول بعد انذار الطرف الثاني بالسداد اللجوء للقضاء واستصدار حكم بطرده حيث يعتبر يده على الوحدة يدا غاصبة يفر سند من القلتون .

### البند السادس

من المتفق عليه بين الطرفين ان ثمن الوحدة الاجمالي الموضح فيما سبق قد تحدد على وجه الثابت وأنه غير قابل للتعديل زيادة او نقصا على الاطلاق حيث انه قد تم تحديده في اطار تقدير قيمة تكلفة الوحدة المخصصة للطرف الثاني مع الأخذ في الاعتبار للتكلفة الاجمالية للمشروع وثمن شراء الارض وتكلفة المباني - وفقا للاتفاق المبرم مع المتاول بتنفيذ وقيمة للتكلفة النهائية لكل وحدة سكنية و مراعاة مواعدها من العمارة وطول الواجبة الخاصة بها المطالة على الشارع والمسطح الاجمالي للوحدة .

### البند السابع

يلتزم الطرف الاول بتسليم الوحدة موضوع العقد الحالي في ١٩ / / من المتفق عليه صراحة الا يتم تسليم الوحدة للطرف الثاني الا بعد سداد القسط الثاني من ثمن الوحدة وذلك بعد قيام الطرف الاول بلفظ الطرف الثاني بطلب موسى عليه بتاريخ استلام الوحدة المتعاقد عليها .

ويتعين على الطرف الثاني خلال خمسة عشر يوما من تاريخ استلامه الاخطار المسلف الذكر ان يتقدم لاستلام الوحدة السكنية موضوع العقد ، وابتضاء هذه الفترة يعتبر التسليم قد تم من جانب الطرف الاول الى الطرف الثاني ، فلذا اخذ الطرف الاول بلفظه بتسليم الوحدة موضوع العقد في الموعد المحدد في البند الحالي فانه يلتزم ويتمتع بسداد مبالغ الف جنيه للطرف الثاني عن كل شهر فلتخير .

### البند الثامن

يلتزم الطرف الاول بمسئته بالسير في اجراءات تسجيل الوحدة باسمه ولصالح للطرف الثاني وتبيلة عنه وذلك بعد قيام الطرف الثاني باداء قيمة الوحدة بالكامل .

وهذا اتفاق الطرفين على توكيل وتفويض السيد / \_\_\_\_\_ في اتيام وكالة اجراءات تسجيل الوحدة الشائعة للوحدة والارض مقابل مبلغ قدره



٣ - يلتزم الطرف الثاني بالمساهمة في تكاليف إدارة وحفظ المرافق  
و الأجزاء المشتركة المخصصة لاستعمال الجميع وصيانتها وتجديدها وتحدد  
حصته من هذه التكاليف بنسبة الجزء الذي يمتلكه في العمارة ، ولا يحق للطرف  
الثاني أن يتنازل عن نصيبه في الأجزاء المشتركة أو المرافق السلفه الذكر  
للتخلص من اداء نصيبه أو تحمل حصته في التكاليف الموضحة من قبل .

٤ - يلتزم الطرف الثاني بأنه في جميع من الأحوال أو في أى وقت من  
الأوقات أن لا يطلب نسبة الأجزاء المشتركة والمرافق المخصصة لبرنامج  
الوحدات جيعمها أو أن يتصرف فيها بالبيع أو بأى نوع من أنواع التصرفات  
استقلالاً عن الوحدة التي يمتلكها في العمارة بموجب هذا العقد .

٥ - يلتزم الطرف الثاني بعدم استغلالها في غير الغرض المخصصة لها  
وعدم تخزين أى مواد قابلة للاشتعال فيها وعدم مد أنابيب أو مواسير وقود  
داخلها أو ادخال قوة محرك قبل الحصول على موافقة الجهات المعنية .

٦ - يلتزم الطرف الثاني بعدم اجراء أى تعديل أو تغيير في واجهة العمارة  
بما قد يسره الى مظهرها العلم وعدم وضع لافتات على الواجهة من أى نوع  
كأر وائها توضع اللافتات في المكان الذى خصص لها في مدخل العمارة ومن  
حق ملبور اتحاد الملاك ازالة أى مخالفة لهذا الشرط بنقطة على عتق  
المخالف .

٧ - يلتزم الطرف الثاني بعدم اقامة أو عمل أية تركيبات من أى نوع  
على واجهة الوحدة التي يمتلكها أو أن يضع أية تركيبات أو عوائق على  
مدخل المقار أو في الأبنية أو الأسطح و الممرات أو الدهليز للانتفاع المشترك  
مع الالتزام برفع وإزالة أى شيء من ذلك فوراً .

٨ - يلتزم الطرف الثاني بتباعد وتنفيذ كافة الاحكام الواردة في قانون  
تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر في شأن اتحاد الملاك وأية قوانين لاحقة  
قد تصدر في هذا الشأن .

وفي حالة اخلال الطرف الثاني بأى من هذه الالتزامات يكون من حق  
مأمور اتحاد الملاك أن يقوم فوراً وبمصاريف على حساب العضو المتسبب في  
ذلك بون حاجة الى تنبيه أو انذار بإزالة هذه المخالفات مع التزام الطرف  
الثاني بإعادة الحالة الى ما كانت عليه ويتحمل تكاليف ذلك ليا كان دون  
أن يحق له الرجوع الى ملبور الاتحاد أو اعضاء الاتحاد بشئ مما ذكر .

**المبحث الثاني عشر**

يقر الطرف الثاني انه يقبل من الان النظم الذى وضعه اتحاد الملاك

لادارة العمارة اثنى تشكل الوحدة اثنى اختص بها وصيانة الاجزاء  
للمعاملات المشتركة وادارتها وتجديدها وانه يلتزم من الان بلحزام راي  
اغلبية الاعضاء ( اعضاء اتحاد الملاك ) .

#### البند الثالث عشر

في حالة الوفاة يحل الورثة محل مورثهم عضو الاتحاد في الوحدة الخمسة  
له بمقتضى هذا العقد ويصبحون اعضاء في الاتحاد مكانه وينتسب حصته  
وتمت الوفاة وتسرى في مولجهم كلفة احكام هذا العقد واحكام نظام اتحاد  
الملاك كما يلتزمون بنفس الالتزامات التي رتبها العقد في ذمة مورثهم ويتبعون  
بنفس الحقوق والمزايا التي كانت مقررة بموجب هذا العقد لمورثهم اثناء  
حياته .

#### البند الرابع عشر

١ يفوض الطرف الثاني مأمور الاتحاد ومجلس ادارة الاتحاد في تقرير  
تحديد كمية تنفيذ المشروع كما يوافق من الان على اختار المهندسين والمقاولين  
الفنيين بعدد اليهم تنفيذ للمشروع والاشراف عليه دون حق في الاعتراض على  
هذا الاختيار او في طريقة التتبع ، كما يفوض الطرف الثاني في ان يتسلم  
نيابة عنه النصيب المقرر من حصته من المواد التموينية كلسنت والحديد  
والخشب من طريق بحافطة الاسكندرية .

كما يعطى الطرف الثاني الطرف الاول كلفة الحقوق والسلطات والصلاحيات  
اللازمة والكاملة نيابة عنه في تنفيذ المشروع والصرف عليه واتخاذ كل  
ما يلزم لانتهائه دون ان يحق له التدخل في هذه المسائل .

#### البند الخامس عشر

يقر الطرف الاول كليل مسؤوليته بأن ارض المباني المخصصة للعمارة  
والمذكورة خالية من كافة التكاليف والاعباء كالرهن والاختصاص والامتياز  
والحكر والوقف وانه يضع اليد عليها بصفة هائلة وظاهرة ومستمرة ودون  
منزعة من الغير .

كما يضمن الطرف الاول بصفته للطرف الثاني ظفر الوحدة التي اختص  
بها وجميع مباني العمارة ومرافقها واجزائها المشتركة من كافة العيوب الظاهرة  
والخفية ويكون مسئولاً عن اى عيب في اصول البناء او في طريقة التشييد  
بما قد يؤثر على سلامة البناء او يؤدي الى ضعف جدرانه او اساسه  
ويكون كل من المهندس المشرف والمقاول المنفذ مسئولين مع الطرف الاول  
بصفته عن تلك العيوب وما قد يحدث خلال عشر سنوات من الاستلام بعد

تهدم كى او جزئى فيها تم تشييده من بيان او مراقب ما لم يكن فلك بسبب  
خارج عن ارادة الاطراف جيبا ومما لا يمكن دفعه ( المادة ٦٥١ مدنى ) .  
**البند السادس عشر**

يتحمل الطرف الثانى بمجرد استلام الوحدة المخصصة له كلفة الضرائب  
انتقالية والرسوم والعمود وغيرها من الاعباء الاخرى المفروضة والمقررة  
حاليا او التى تفوض او تستحق مستقبلا على انتقامه وملكيته للوحدة المذكورة  
بوصفه حائزا وملكا لها ، ولا يجوز له ان يرجع على الطرف الاول باى  
شئ من ذاك .

كما ان من المتفق عليه ان يكون الطرف الثانى وحده هو المسؤول عن تارخ  
الاستلام عن اى تلف قد يحدث داخل الوحدة المذكورة او خارجها ويحصل  
أى يسر جدرانها او سقفها . اما التلف الذى يحدث بالمرافق المشتركة او  
بالجدران المشتركة المخصصة للاستعمال المشترك فتكون نفقات اصلاحه على  
عقلى الملاك جيبا كل بحسب حصته في الملكية .

#### **البند السابع عشر .**

اتخذ كل من الطرفين المتماثلين عنوانه الموضح بصدر هذا المقد موطننا  
مختارا له يسمح اعلانه فيه ترسل اليه فيه المكلفات والاضطرابات والطلبات  
والاعلانات والاوراق القضائية وعلى كل طرف اخطار الطرف الاخر بخطاب  
موصى عليه محصورا بعم الوصول باى تنبيه قد يطرا على عنوانه المذكور  
وليصبح صحيحا اعلانه فيه بكل ما تقدم ذكره من اوراق او مستندات او  
غيرها .

#### **البند الثامن عشر**

اتفق الطرفان على ان تكون محاكم ..... هي المختصة بالنظر في  
اى نزاع قد ينشأ بين الطرفين عن تطبيق او تفسير او تنفيذ هذا المقد .  
او الاخلال باى شرط من شروطه .

#### **البند التاسع عشر**

يتحمل الطرف الثانى وحده مصاريف ورسوم واتعاب ما اختص به  
بموجب هذا المقد من وحده او اكثر حسبما هو موضح من قبل .

#### **البند العشرين**

تحرر هذا احدى من نسختين تسلّم كل طرف من الطرفين نسخة للعمل  
بموجبها عند الانتهاء ويتحمل رسم الدفعة المستحق عليها .

الطرف الأول      الطرف الثاني

الاسم : ( التلثي ) \_\_\_\_\_

ملور اتحاد الملك      التوقيع : \_\_\_\_\_

ملور اتحاد الملك      التوقيع : \_\_\_\_\_

تجديراً في \_\_\_\_\_



## الباب الخامس

### الإجراءات العملية لتسجيل الشقة التملك

شهود وتسليم :

- سوف نتعرض فيما يلي للإجراءات العملية لتسجيل الشقة التملك طبقاً للقانون المصري (١) وذلك في الفصلين التاليين :
- الفصل الأول :** للراحل التي يمر بها طلب تسجيل الشقة (٢) .
- الفصل الثاني :** الرسوم المستحقة على إجراءات التسجيل الشقة (٣) .

---

(١) انظر تفصيلاً كتابتنا : شرح تهريمات الضريبة : ١٩٩٧ من ١٧ وما بعدها .

(٢) انظر تفصيلاً كتابتنا : شرح قوانين الرسوم القضائية ورسوم الوثائق والشهر العقاري ، من ١٨ وما بعدها .

(٣) انظر تفصيلاً بشأن منازعات الرسوم كتابتنا : التفتيش على أعمالاً ، من ١٧ وما بعدها .



## الفصل الأول

### المرحلة التي يمر بها طلب تسجيل الشقة

#### شهود وتقسيم :

تقرر للمشروع المصري أن الملكية في العقارات مثل أراضي والمباني - لا تنتقل إلى من ماله إلى كثر إلا بالتسجيل الرسمي في سجلات الشهر العقاري (١) ويمر طلب تسجيل الشقة بالخطوات والمراحل الآتية :

**أولاً :** يتقدم صاحب الشقة بطلب شهر عقارى للشقة من أصل وثلاث صور للمأمورية الشهر العقارى التابع لها العقار الكائن به الشقة مع دفع الرسم المطلوب ويؤشر على الطلب من رئيس المأمورية بعد التحقيق من شخصية مقدم الطلب وأنه أحد أطراف التعامل أو وكيل عنه .

**ثانياً :** يحول الطلب إلى القلم الهندسى لاستخراج كشف التحديد الخاص بالشقة موضوع التسجيل .

**ثالثاً :** يقدم صاحب الشأن صورة رسمية من العقد سند الملكية ورسم هندسى عن واجه العقار الكائن به الشقة . ورسم هندسى آخر عن الشقة وشهادة مشتملات من الحى التابع له العقار (٢).

**رابعاً :** بعد مراجعة هذه الأوراق هندسياً ، يحول المأمورية الشهر العقارى المختص لبحث الطلب من الناحية الفنية .

**خامساً :** بعد استيفاء الطلب يختم بختم « صالح للشهر » وختم « مقبول » (٣).

**سادساً :** يكتب العقد بعد ختمه بختم مقبول على الورق الخاص لذلك ، الموجود في خزائن الشهر العقارى .

**سابعاً :** يقدر الرسم ويدفع في خزينة المأمورية أو للمكتب ويوقع بعد ذلك بموجب محضر تصديق من الأطراف الملتزمين والمشتريين ويصور بعد ذلك بصورة ترفق بالعقد .

**ثامناً :** يقدم بعد ذلك لمكتب الشهر والعقار الرئيسى لمراجعته مالياً وفنياً .

**تاسعاً :** بعد ذلك يشهر العقد .

(١) انظر تفصيلاً كتابنا « معلى بيع العقارات » ص ٢١٧ وما بعدها .

(٢) انظر تفصيلاً كتابنا « شرح قوانين المباني » ص ٢٧ وما بعدها .

(٣) انظر تفصيلاً كتابنا « شرح نصوص الشهر العقارى » ص ١٧٥ وما بعدها .

## الفصل الثاني

### الرسوم المستحقة على اجراءات تسجيل الشقة التملك

حدد القانون الرسوم امام الشهر العقاري (١) للعمل بالفنانين رقم ٦ لسنة ١٩٩١ الرسوم بنسبة تبدأ من ١٪ وتنتهي حتى ٦٪ وذلك طبقاً للشرائع التالية :

- ١- إذا كان من ١ جنيه إلى ١٠٠٠ يدفع للمشتري ١ ٪ .
- ٢- لكبر من ١٠٠٠ إلى ٢٠٠٠ يدفع للمشتري ١,٥ ٪ .
- ٣- لكبر من ٢٠٠٠ إلى ٣٠٠٠ يدفع للمشتري ٢ ٪ .
- ٤- لكبر من ٣٠٠٠ إلى ٥٠٠٠ يدفع للمشتري ٢,٥ ٪ .
- ٥- لكبر من ٥٠٠٠ إلى ٧٠٠٠ يدفع للمشتري ٣ ٪ .
- ٦- لكبر من ٧٠٠٠ إلى ١٠٠٠٠ يدفع للمشتري ٣,٥ ٪ .
- ٧- لكبر من ١٠٠٠٠ إلى ١٥٠٠٠ يدفع للمشتري ٤ ٪ .
- ٨- لكبر من ١٥٠٠٠ إلى ٢٠٠٠٠ يدفع للمشتري ٤,٥ ٪ .
- ٩- لكبر من ٢٠٠٠٠ إلى ٢٥٠٠٠ يدفع للمشتري ٥ ٪ .
- ١٠- لكبر من ٢٥٠٠٠ إلى ٣٠٠٠٠ يدفع للمشتري ٥,٥ ٪ .
- ١١- لكبر من ٣٠٠٠٠ إلى ما لا نهية يدفع للمشتري ٦ ٪ (٧) .

(١) انظر تفصيلاً كتابتنا : شرح تهريمات الشهر العقاري : ص ١٨ وما بعدها .

(٢) انظر تفصيلاً كتابتنا : شرح قوانين الرسوم القضائية ورسوم التوثيق والشهر : ص ١٧ وما بعدها .

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزيرى رقم ٤٧٥ لسنة ١٩٩٦

### وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٥٩ بشأن إقراض الجمعيات التعاونية ؛

وعلى القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ بشأن ترميم وصيانة وتعليه المباني ؛

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ؛

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ؛

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى ؛

وعلى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون التعاون الإسرائىلى ؛

وعلى القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام قانون تقسيم الأراضى المعدة للبناء ؛

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ؛

وعلى القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بتطبيق القانون المئى على المساكن الجديدة ؛

وعلى القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ولائحته الداخلية لتوجيه وتنظيم أعمال البناء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٣ لسنة ١٩٧٧ بشأن تنظيم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان ؛

وعلى قرار مجلس الوزراء الصادر فى ١٩/٦/١٩٩٦ بخصوص تشجيع الإسكان الشعبى والتيسير على المواطنين ؛

وعلى القرار الوزاري رقم ٥٨٠ لسنة ١٩٦٦ بشأن تنظيم صندوق الإقراض التعاوني في مجال الإسكان :

وعلى القرار الوزاري رقم ٤٠٠ لسنة ١٩٧٣ بشأن تعديل تنفيذ أحكام القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ بشأن ترميم وصيانة وتعليق المباني :

وعلى القرار الوزاري رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر :

وعلى القرار الوزاري رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض أحكام القرار رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه :

وعلى القرار الوزاري رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبي وتعديلاته بالقرارات الوزارية أرقام ١٩٧ لسنة ١٩٨٣ ، ١٨٩ لسنة ١٩٨٤ المرفق به جدول وقواعد نسب الإقراض وتعديلاته ورقم ٢٦٨ لسنة ١٩٨٤ ، ٤٩٦ لسنة ١٩٨٧ ، ١٣٠ لسنة ١٩٨٨ ، ٤٦ لسنة ١٩٨٩ ، ٢٥٩ لسنة ١٩٩١ :

وعلى القرار الوزاري رقم ٤٠٧ لسنة ١٩٨٩ المرفق به جدول وقواعد ونسب الإقراض وتعديلاته :

وعلى القرار الوزاري رقم ٣٥٥ لسنة ١٩٩٤ في شأن رفع قسيمة القرض الميسر لوحدة الإسكان منخفضة التكاليف لجميع الجهات المتعاملة بالقروض الميسرة :

وعلى القرار الوزاري رقم ٧٩ لسنة ١٩٩٥ بخصوص سريان أحكام القرار رقم ٣٥٠ لسنة ١٩٩٤ على وحدات الإسكان الشعبي بجانب سريانه على وحدات إسكان منخفض التكاليف :

وعلى مذكرة السيد المهندس / رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان :

### المادة ١:

مادة ١- للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان ، والأفراد ، والراغبين فى الاستثمار مجال الإسكان الشعبى الحصول على قروض ميسرة من الهيئة العامة لتعاونيات البناء كان أو من غيرها من الجهات التى يصدر بتحديدها قرار من وزيرى المالية والاقتصاد باق مع الوزير المختص بالإسكان وذلك بقصد إنشاء المباني المخصصة لأغراض كان الشعبى أو بقصد تلبية هذه المباني أو استكمالها أو التوسع فيها .

مادة ٢- يعد من الراغبين فى الاستثمار فى مجال الإسكان فى مفهوم المادة السابقة :

( أ ) الشركات الصناعية الراغبة فى إقامة وحدات سكنية ، بالمناطق القريبة من مصانعها لتسكين العاملين بها .

(ب) شركات الإسكان والتعمير بشرط عدم الحصول من المتقنين بالوحدات السكنية التى تتولى بناؤها على عائد استثمار يزيد على العائد الذى تؤديه هذه الشركات للهيئة أو غيرها من الجهات بالنسبة للقرض الممنوح لكل وحدة .

(ج) أجهزة الدولة والبنوك وشركات القطاع العام وقطاع الأعمال العام والقطاع الخاص بالنسبة لتمويل تلك وحدات سكنية بالجمعيات التعاونية التى تقيمها الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو بالمدن الجديدة لقرض إسكان العاملين بالجهات المذكورة .

(د) سائر الأفراد والهيئات الراغبين فى الاستثمار فى مجال البناء والإسكان الشعبى وتكون الأولوية فى الإقراض للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان ويجوز فى حالة إقراض الجهات المنصوص عليها فى البنود ( أ ، ب ، ج ) الاستعانة على الضمانات المنصوص عليها فى المادة (٧) من هذا القرار بغطاب ضمان صادر من إحدى البنوك المعتمدة تقبله الجهة المقرضة .

### فى الإقراض البناء أو التعلية أو الاستكمال أو التوسع :

مادة ٣ - يقدم طلب القروض على أحد النموذجين المرفقين لهذا القرار بحسب الحالة مشفوعا بالمستندات الآتية :

١ - أصل العقد المسجل الذى يثبت ملكية الأرض المطلوب إقامة المبنى عليها أو المبنى المطلوب استكماله أو تعليته أو التوسع فيه أو حكم مسجل بصحة ونفاذ العقد المشار إليه وصورة منه لمضاهاتها بالأصل ، ويرد الأصل إلى طالب القرض .

وتقابل العقود الابتدائية إذا كانت صادرة من إحدى شركات القطاع العام أو الهيئات العامة أو الجهات الحكومية المركزية أو المحلية .

٢ - أصل ترخيص البناء المعتمد من الإدارة الهندسية المختصة أو من مجلس المدينة المختص ، وصورة من هذا الترخيص لمضاهاتها بالأصل ورد الأصل إلى طالب القرض .

٣ - الرسومات المعمارية والإنشائية المعتمدة وصورة منها لمضاهاتها بالأصل الذى يرد إلى طالب القرض .

٤ - خريطة مساحية أو خريطة تقسيم معتمدة مبين عليها موقع العقار المطلوب القرض بشأنه .

٥ - وثيقة تأمين على العقار ضد الحريق والزلازل والكوارث الطبيعية لصالح الجهة المقرضة يبلغ يعادل قيمة القرض وللمدة تعادل مدة سقاه .

وتقدم هذه الوثيقة بعد توقيع عقد القرض وقبل الصرف وبالإضافة إلى المستندات المينة بالبنود السابقة بتمتيع أن يرفق بطلب القرض الأوراق التالية :-

### بالنسبة إلى طلبات القروض المقدمة من الأفراد :

فى حالة عدم وجود المالك شخصية أو فى حالة تعدد المالك يتعين أن يرفق بطلب القرض توكيل رسمى عام يقر الوكيل حق الاقتراض وقبوله تقرير حق الرهن أو الامتياز على العقار كما ينفوه التوقيع على عقد القرض وصرف الشيكات وكافة الإجراءات التى تتطلبها المحصول على القرض .



بالنسبة لطلبات القروض المقدمة من الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان :  
يتمين أن ترفق بالطلب الأوراق الآتية :

( أ ) قرار الجمعية العمومية بالموافقة على شراء الأرض .

(ب) موافقة لجنة الخطة بالاتحاد التعاونى الإسكانى على شرائها الأرض أو الجمعية العمومية غير العادية لمجموعة المنتفعين بالمشروع إحصاءاً لأحكام القوانين الوزاريين رقمى ٤٦ لسنة ١٩٨٢ ، ١٩ لسنة ١٩٩٥ فى حالة شراء أرض من القطاع الخاص والأفراد وعلى إسناده المشروع للمقارن أو طبقاً للقرارات الوزارية التى تصدر بهذا الخصوص .

(ج) قرار الجمعية العمومية بالموافقة على الاقتراض بالضمانات القانونية المقررة .

(د) تفويض رئيس مجلس إدارة الجمعية فى التوقيع على عقد القرض واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة للحصول عليه .

(هـ) كشف معتمد من مجلس إدارة الجمعية بأسماء الأعضاء المنتفعين بالوحدات السكنية ، وقيمة مدفوعات كل منهم واعتماده من الإدارة المركزية لشئون التعاون بالهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان .

٤٤٤- حدد نسب وقواعد الاقتراض وفقاً للجدول المرفق .

٤٤٥- يكون حساب القرض على أساس التكاليف الفعلية فى حالة قيام الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو أحد أجهزة الدولة المتخصصة بالإشراف على التنفيذ أو فى حالة قيام إحدى شركات القطاع العام بالتنفيذ .

وتحاسب الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان على أساس القيمة التى ترسبها المناقصة التى تعتمد تنفيذها طبقاً لما هو منصوص عليه فى القرار الوزارى رقم ٤٦ لسنة ١٩٨٢ أو تعديلاته أو طبقاً للقرارات الوزارية التى تصدر بهذا الخصوص .

وفي غير الأحوال المنصوص عليها بالفقرتين السابقتين يكون حساب القرض على أساس الأسعار المحددة في التقرير السنوي المنصوص عليه في المادة (٢) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ، وتكون العبرة بالتقرير الساري وقت البناء أو قرارات مجلس الوزراء أو القرارات الوزارية اللاحقة التي تصدر بتنظيم ذلك أيهما أحدث .

ويتم تحديد قواعد صرف دفعات القرض للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان وفقا لتقدم الأعمال على أن يتم صرف ٢٠٪ من قيمة القرض فور التعاقد بما لا يتجاوز ٩٠٪ من ثمن الأرض الواردة بالعقد المسجل ومقابل رهن الأرض ويسرى ذلك بالنسبة للأفراد المقترطين بشرط ألا يتجاوز ما يصرف فور التعاقد نسبة ٥٠٪ من ثمن الأرض الواردة بالعقد وداخلة في الضمان .

وفي حالة التعلية يلزم الرجوع إلى تراخيص الأدوار السفلية لتقدير إمكان الالتزام بالمساحات المقررة للأدوار التعلية إذا كان يمكن تنقيح ذلك إنشائياً وفقا للروحان السكنية التي لا تزيد مساحتها عن ٢٧٠ م<sup>٢</sup> .

مادة ٦- يجوز بقرار من استثناء بعض القروض من بعض أحكام هذا القرار إذا كانت هذه القروض مخصصة لمناطق الإسكان في المجتمعات الجديدة ومناطق التعمير أو بعض المقاطعات ذات الطبيعة الخاصة أو إذا كانت ممتدة لبعض الجمعيات التعاونية لبناء المساكن التي تجمع بين أعضائها رابطة عمل أو رابطة مهنية بشرط ألا يقل عدد أعضائها عن مائة عضو وأن يخصص القرض لبناء مساكن سكنية توزع وحداتها على أعضاء الجمعية أو لأي جهة أخرى ترى استئثارها لمصلحة عامة .

مادة ٧- يكون ضمان القرض للمباني برهن رسمي من المرتبة الأولى على الأرض والمباني ويجوز عند الضرورة قبول الرهن من المرتبة الثانية على الأرض إذا كانت محملة بحقوق عينية أخرى .

ويكون ضمان القرض للاستكمال والتعليق بتقرير حق : شياز على المباتى وجرى  
الترتيب حق الامتياز المقرر فى القانون المدنى للمقاولين والمهنتسين استثناء من أحكام  
نارو الوزارى يكون القرض بضمان المباتى فى الحالتين التاليتين :

١ - تقرير حق الانتفاع على الأرض لإقامة المباتى عليها مع احتفاظ الجهة التى قامت  
تقرير حق الاتساع بملكية الرقية .

٢ - إذا تم شراء الأرض بعقد ابتدائى من إحدى الجهات العامة أو المحكم المحلى  
وشركات القطاع العام .

وفى الحالتين المذكورتين يتم تعديل مواعيد دفعات القرض بما يتناسب وما يتم تنفيذه  
الفعل مع عدم صرف أية دفعات مقنعة .

مادة ٨ - يحسب عائد الاستثمار من تاريخ صرف كل دفعة وإذا تأخر المقرض عن سداد  
ى القسط من أقساط القرض يحسب عائد الاستثمار بالسعر السائد وقتا لما يحدده البنك  
لمركضى المصرف بالإضافة إلى عائد تأخير بمواقع ١٪ وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق  
لى تاريخ السداد :

مادة ٩ - يسدد القرض وعائد الاستثمار على أقساط سنوية خلال مدة ٤٠ سنة  
يستحق القسط الأول منها بعد ثلاث سنوات من تاريخ صرف أول دفعة من قيمة القرض  
مع التزام المقرض بسداد العائد سنويا خلال هذه الفترة .

مادة ١٠- يلتزم المقترض بإخطار الجهة المقرضة بأسماء مستأجرى أو ملاك الوحدات السكنية والتي حصل على القرض من أجل إقامتها كما يلتزم بإخطار الجهة المقرضة بأية تغييرات أو تصرفات تطرأ على هذه البيانات .

مادة ١١- يجب أن تتضمن عقود الإقراض كافة التزامات المالك المقترض والالتزام المترتبة على مخالفتها كما يجب أن يتضمن عقد القرض المبرم بين الجمعية التعاونية للبناء والإسكان وبين الجهة المقرضة مايلي :تحديد نصيب كل عضو مستفيد من مجموع القرض ومن الأقساط السنوية المستحقة على الجمعية وتقرير حقه في أن يسدد نصيبه من القسط السنوى على دفعات شهرية متساوية إلى الجمعية .

مادة ١٢ - يكون الحد الأقصى لمسطح الوحدة السكنية التي يتم الاقتراض عليها (مستوى الإسكان شعبى) ٧٠ م<sup>٢</sup> وذلك في المدن القائمة والمدن الجديدة والمجتمعات العمرانية الجديدة وغيرها سواء كان المقترض من الأفراد أو الجمعيات أو غيرها وسواء كان البناء جديداً أو حالات التعلية .

مادة ١٣- يتم إعطاء القرض للبناء الجديد أو التعلية سواء على الأرض التي يملكها المواطن طبقا للمادة (٣ - ١) أو التي تخصصها الدولة بقابل أو بحق انتفاع أو بدون مقابل مع تقديم خطاب معتمد من الجهة التي قامت بالتخصيص .

مادة ١٤ - تعطى قروض للوحدات المذكورة بنسبة ٩٠٪ من التكلفة ويحدد أقصى ١٥٠٠ جنيه (خمسة عشر ألف جنيه للوحدة) بقائفة ٥٪ تسدد على ٤٠ سنة بحيث لا يزيد القسط الشهري عن ٧٣ جنيهاً .

### بالشروط التالية :

#### ١ - فى البناء الجديد :

( أ ) فى حالة تطابق مسطح الأرض على مسطح النماذج المعتمدة من وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية يلزم المقترض بالنماذج واستخراج التراخيص لها .

(ب) فى حالة عدم تطابق مسطح الأرض على مسطح النموذج يكون الالتزام بالرسومات المرخصة لطالب القرض .

٢ - بالنسبة للتعديلات للوحدات القائمة يتم طبقاً للرسومات المقدمة من المواطنين والتي تصدر بها التراخيص الخاصة بذلك لمسطح لا يزيد عن ٢٧٠ للوحدة أو بالنماذج التي تقدمها الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان والمعتمدة والتي لا يزيد مساحتها عن ٢٧٠ على أن يتم استخراج الترخيص لها .

ملحق ١٥ - فيما يختص بالطلبات المقدمة للحصول على القروض للوحدات السكنية بمساحة تزيد عن ٢٧٠ قبل تاريخ صدور قرارات مجلس الوزراء فى ١٩/٦/١٩٩٦ والخاصة بتجسيير وتخفيض تكاليف الإسكان الشعبى الاقتصادى ولم يبت فيها قبل هذا التاريخ يتم إعطاء قروض لها طبقاً للقرارات الوزارية السابقة والخاصة بالإقراض بشرط أن يكون قد صدر لها ترخيص قبل التاريخ المذكور وتكون أعمال الأساسات قد بدأت أو طرحت مشروعاتها وأستندت للمقاولين قبل التاريخ المشار إليه .

ملحق ١٦ - فيما عدا ما جاء به يعليه يطبق هذا القرار على الوحدات التي لم يبت فى قروضها من الجهات المعنية بعد ١٩٩٦/٦/١٩ (تاريخ صدور قرارات مجلس الوزراء) .

ملحق ١٧ - ينشر هذا القرار فى الجرائد المصرية .

صدر فى ٢٧/١١/١٩٩٦

وزير الإسكان والمرافق

والمجمعات العمرانية

د. د. مهنس / محمد إبراهيم سليمان

### للاشخاص المعنوية العامة والخاصة

- رقم الطلب : \_\_\_\_\_
- تاريخ قبده : \_\_\_\_\_
- اسم الجهة (وزارة - محافظة - هيئة - شركة - جمعية) : \_\_\_\_\_
- اسم المفوض عنها : \_\_\_\_\_
- سند التفويض : \_\_\_\_\_
- رقم البطاقة : \_\_\_\_\_ عائلية / شخصية تاريخ صدورها : \_\_\_\_\_ سجل مدنى : \_\_\_\_\_
- الوظيفة أو المهنة : \_\_\_\_\_ الجنسية : \_\_\_\_\_
- عنوان المراسلات : \_\_\_\_\_
- عنوان ومكان الأرض موضوع القرض : \_\_\_\_\_
- رقم وتاريخ محضر مجلس إدارة (الجهة - الجمعية - الشركة) : \_\_\_\_\_
- البيان الساسى : \_\_\_\_\_
- رقم التغطية : \_\_\_\_\_ المساحة : \_\_\_\_\_
- طول الحد الجحرى : \_\_\_\_\_ طول الحد القبلى : \_\_\_\_\_
- طول الحد الشرقى : \_\_\_\_\_ طول الحد الغربى : \_\_\_\_\_
- رقم وتاريخ ترخيص المبانى : \_\_\_\_\_ عدد الأدوار المرخص بها : \_\_\_\_\_
- مستوى الإسكان : (فوق المتوسط - متوسط - اقتصادى) \_\_\_\_\_
- عدد الوحدات السكنية المطلوب لها القرض وبيان موقعها فى العمارة : \_\_\_\_\_
- وصف العقار حاليا (ما تم به من أعمال) : \_\_\_\_\_
- الغلة المحددة لاستهلاك القرض : \_\_\_\_\_
- اسم المهندس المشرف على التنفيذ : \_\_\_\_\_ رقم التقد : \_\_\_\_\_
- اسم المقاول أو الجهة التى تقوم بالتنفيذ : \_\_\_\_\_
- عنوان المقاول أو الجهة التى تقوم بالتنفيذ : \_\_\_\_\_

توقيع المفوض عن الجهة

( \_\_\_\_\_ )

رقم الملف بالسجل الخاص : / /

تاريخ قيد الطالب : / / ١٩

اسم المالك بالكامل : \_\_\_\_\_

الوظيفة أو المهنة : \_\_\_\_\_

محل الإقامة للمراسلات : \_\_\_\_\_

رقم البطاقة المالك / الوكيل / شخصية / عائلية تاريخ الإصدار \_\_\_\_\_ مكتب سجل منتهى

محافظة : \_\_\_\_\_

عنوان العقار محل القرض : \_\_\_\_\_

رقم وتاريخ ترخيص البناء : \_\_\_\_\_ عدد الوحدات المرخص بها : \_\_\_\_\_

وصف العقار حالها : \_\_\_\_\_

عدد الوحدات المطروحة لها القرض ومدة توقيتها بالمساحة : \_\_\_\_\_ لحدة الأتوار المطروحة استكمالها : \_\_\_\_\_

دور بكل دور : \_\_\_\_\_ شقة بكل شقة : \_\_\_\_\_ حجرة بالصالة : \_\_\_\_\_

اسم المهندس المشرف على التنفيذ : \_\_\_\_\_ قيد رقم : \_\_\_\_\_

اسم المقاول : \_\_\_\_\_ عنوانه : \_\_\_\_\_

وإن هذه البيانات بحالها صحيحة وتحت مسئوليتي .

توقيع المالك / الوكيل

## جدول قواعد ونسب الإقراض الميسر

قائمة الاستثمار	أحد أقصى لقيمة القرض	قيمة القرض
٥٪	١٥٠٠٠ (خمس عشرة ألف جنيه) لكل وحدة على أنه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين يشترط أن يزيد ما يحصل عليه المالك الواحد ١٥٠٠٠٠ جنيه (مائة وخمسون ألف جنيه) ولو تعددت المقاربات في محل ضمان أي قرض يحصل عليه .	(أ) - في المدن الثلاثة : سائر حالات الإقراض : ٩٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الأرض والأساسات والمباني .
٥٪	١٥٠٠٠ جنيه (خمسة عشر ألف جنيه) لكل وحدة .	(ب) - في الجوامع العمرانية الجديدة : (أ) الإسكان التعاوني المجمع : ٩٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الأرض والأساسات والمباني .
٥٪	١٥٠٠٠ (خمس عشرة ألف جنيه) لكل وحدة على أنه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين يشترط أن يزيد ما يحصل عليه المالك الواحد ٢٠٠٠٠٠ جنيه (مائتا ألف جنيه) ولو تعددت المقاربات في محل ضمان أي قرض يحصل عليه .	(ب) سائر حالات الإقراض : ٩٠٪ من تكلفة الوحدة :

ملحوظة :

المالك الواحد زوج وزوجة وأولاد قصر .



### قائمة بأهم المراجع

- ١ - النظام القانوني للملكية الشقق الدكتور سمير خليل .
- ٢ - اتحاد الملاك ر الدكتور عبد الحميد الشواربي .
- ٣ - قسمة الاملاك المشتركة في الفقه الاسلامي - للدكتور أحمد نراج حسن .
- ٤ - دعوى البيوع العقارية في قانون المرافعات والقانون المدني المؤلف .
- ٥ - ملكية طبقات المنازل - الاستاذ الدكتور / السيد علي المخاري .  
طبعة سنة ١٩٤٩ .
- ٦ - ملكية الشقق - الاستاذ الدكتور / مصطفى عبد السيد الجارحي  
طبعة سنة ١٩٧٧ .
- ٧ - ملكية الطبقات - الاستاذ الدكتور / خالد محمد زكي صالح طبعة  
سنة ١٩٧٩ .
- ٨ - الحقوق العينية الاصلية - الاستاذ الدكتور / توفيق نرج طبعة سنة  
١٩٨١ .
- ٩ - الوسيط في شرح القانون المدني - حق الملكية - للاستاذ الدكتور /  
عبد الرزاق المنهوي - ج ٨ ، ١٩٦٧ .
- ١٠ - حق الملكية - للاستاذ الدكتور / عبد الممن نرج الصده - طبعة  
سنة ١٩٦٧ .
- ١١ - حق الملكية - الملكية بوجه عام واسباب كسبها للاستاذ الدكتور /  
عبد الممن البدرأوى .
- ١٢ - شرح القانون المدني الجديد - حق الملكية للاستاذ الدكتور محمد علي  
مرعي - طبعة سنة ١٩٧٠ .
- ١٣ - شرح القانون المدني الجديد - الحقوق العينية الاصلية - الاستاذ /  
محمد خليل مرسي باشا - طبعة سنة ١٩٤٩ .

- ١٤ - تسمية المال الشئع - للاستاذ الدكتور / محمد محمود عبد الله طبعة سنة ١٩٧٦ .
- ١٥ - تطيل اثر تسمية الاموال انشئة وحماية كل شريك من تصرفات الدكتور منصور مصطفى منصور مجلة العلوم القانونية والاقتصادية ٦ سنة ١٩٦٤ .
- ١٦ - المراتق المشتركة في المقار - الدكتور محمد المنجي .
- ١٧ - حقوق الملك على العين المؤجرة - الدكتور / محمد المنجي .
- ١٨ - المشكلات العملية في قضاء التنفيذ للمؤلف .
- ١٩ - المشكلات العملية في قضاء المستعجل للمؤلف .
- ٢٠ - الحقوق العينية الاصلية - للاستاذ الدكتور / اسماعيل غاتم - بحث منشور في مجلة ادارة قضايا الحكومة السنة الثالثة العدد الثاني ١٩٦١ .
- ٢١ - الحقوق العينية الاصلية - للاستاذ الدكتور / حسن كيره طبعة سنة ١٩٥٨ .
- ٢٢ - شرح القانون المدني الجديد - للاستاذ الدكتور / شفيق شحاته طبعة سنة ١٩٥١ .
- ٢٣ - شرح القانون المدني - الحقوق العينية الاصلية - للاستاذ الدكتور / عبد المصطفى البدرلوى - طبعة سنة ١٩٥٩ .
- ٢٤ - شرح القانون المدني الجديد - حق الملكية - للاستاذ الدكتور / محمد على عربه - طبعة سنة ١٩٥٥ .
- ٢٥ - الملكية في الشريعة الاسلامية مع مقارنتها بالقوانين العربية - الدكتور على الخفيف ، محاضرات لطلبة قسم البحوث والدراسات القانونية ١٩٦٦
- ٢٦ - دروس في حق الملكية - للاستاذ الدكتور / عبد العزيز عابر منصور مصطفى منصور - طبعة سنة ١٩٦٥ .
- ٢٧ - شرط الملكية في الرهن العقاري الدكتور سمير كليل - رسالة دكتوراه مقدمة لجامعة عين شمس ١٩٧٦ .

## كتب وأبحاث للمؤلف

### (أ) الكتب :

#### أولاً:- القانون الجنائي:

- شرح الشيك من الناحيتين الجنائية والتجارية تطبيقاً لقانون التجارة ١٧ لسنة ١٩٩٩ .
- شرح تشريعات الغش .
- أصول أعمال النيابة .
- جرائم الامتناع عن تنفيذ الأحكام وغيرها من جرائم الامتناع .
- التحقيق الجنائي الفني والبحث الجنائي .
- لولمر وقرارات التصرف في التحقيق الجنائي وطرق الطعن فيها .
- التحقيق الجنائي التطبيقي .
- شرح تشريعات المخدرات .
- التطبيق على قانون العقوبات .
- التطبيق على قانون الإجراءات الجنائية المعدل .
- التعليمات الإنلرية للنيابات .
- التعليمات القضائية للنيابات .
- شرح تشريعات البيئة .
- الأحكام الكبرى الجنائية والمدنية لمحكمة النقض المصرية .
- التطبيق على تشريعات المباني .
- القانون رقم ١٧٤ لسنة ١٩٩٨ بتعديل قانون الإجراءات الجنائية وقانون العقوبات ومنكرته الإيضاحية ومشروعه وأعماله التحضيرية .
- الأوامر الجنائية والأحكام .
- اللجنة المباشرة والدعوى المدنية أمام القضاء الجنائي .

#### ثانياً:- القانون المدني:

- اتحاد الملاك وملكية الشقق .
- إدارة المحكم في مصر والدول العربية .
- دعاوي بيع العقارات في القانون المدني وقانون المرافعات وقانون الحجز الإداري .
- موسوعة قوانين التعليم .
- لتطبيق على قوانين الإجراءات .
- موسوعة قطاع الأعمال العام .
- انتظام القانوني والقضائي في إسرائيل وفلسطين .
- شرح قوانين الرسوم القضائية ورسوم التوثيق والشهر العقاري .
- التطبيق على القانون المدني .
- شرح تشريعات الشهر العقاري .
- شرح القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية ومشكلاته العملية .

- موسوعة مصطلحات البحث العلمي وإعداد الرسائل والأبحاث والمؤلفات " إنجليزي - فرنسي - عربي "

- المعجم القانوني رباعي اللغة " فرنسي - إنجليزي - إيطالي - عربي - شرعي "

- الفصيح في القوانين العربية والشريعة الإسلامية .

- موسوعة المصطلحات القانونية المقارنة .

- القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ بشأن المحلات ولائحته التنفيذية .

**ثالثاً:- قانون المرافعات والإثبات:**

- الحجز الإداري علماً وعملاً .

- شرح تشريعات التحكيم الداخلي والدولي .

- التطبيق على قوانين المرافعات والإثبات والتحكيم .

- المشكلات العملية في القضاء المستعجل .

- أصول أعمال المحضرين في الإعلان والتنفيذ .

- دعاوى الحساب من الناحيتين القانونية والفنية .

- التنفيذ العملي .

**رابعاً:- القانون الدولي العام والتجارة الدولية:**

- شرح النصوص العربية لاتفاقيات الجات ومنظمة التجارة العالمية .

- شرح النصوص الإنجليزية لاتفاقيات الجات ومنظمة التجارة العالمية .

- موسوعة مصطلحات الجات ومنظمة التجارة العالمية " إنجليزي - فرنسي - عربي " .

- الاتفاقيات العربية الكبرى .

- الاتفاقيات الدولية الكبرى .

**خامساً:- القانون التجاري والبحري والاستثمار والضرائب:**

- المقارنة بين قانون التجارة الجديد وتشريعات السابقة عليه دراسة مقارنة.

- شرح القانون التجاري البحري الجديد .

- موسوعة القانون البحري .

- موسوعة الاستثمار .

- موسوعة ضريبة المبيعات .

- الضريبة على المقارنات المبنية .

- التطبيق على قوانين الضرائب على الدخل والضريبة الموحدة .

- الترجمة الإنجليزية لقانون الاستثمار ولائحته التنفيذية وعقوده .

- موسوعة البنوك .

- القانون ٨ لسنة ١٩٩٧ بشأن الاستثمار ولائحته التنفيذية .

**سادساً:- القانون الإداري والعمدوري:**

- المساواة للتكبيبة للقضاء وأعضاء النيابة - " دراسة مقارنة " .

- الأحكام الكبرى للمحكمة الإدارية العليا المصرية .

### ملحاحا: - المؤلفات المتعلقة بالكمبيوتر والإنترنت والبحث العلمي:

- كيف تستخدم شبكة الإنترنت في البحث العلمي وإعداد الرسائل والأبحاث والمؤلفات - عربي - إنجليزي -
- جرائم الكمبيوتر والإنترنت .
- ألف سؤال وجواب عن الكمبيوتر والإنترنت<sup>(١)</sup> .
- الأصول التقنية للبيع والشراء والإعلان على شبكة الإنترنت .
- موسوعة مصطلحات الكمبيوتر والإنترنت " إنجليزي - عربي "
- موسوعة مصطلحات الكمبيوتر والإنترنت " إنجليزي - عربي " CD ROM .

### (ب) الأبحاث العلمية والمقالات :

- ١- الموسوعة الاقتصادية : سلسلة مقالات أسبوعية نشرتها مجلة الأهرام الاقتصادي خلال عامي ١٩٩٨ / ٧ تتطرق بالمصطلحات الاقتصادية الخاصة بالتقنيات الجات ومنظمة التجارة العالمية .
- ٢- المسؤولية القانونية لأعضاء مجلس الدولة في مصر ، محاضرة ألقيت على السادة مستشاري مجلس الدولة بمبنى مجلس الدولة بباريس يوم ١٩٨٩/١٢/٢٨ .
- ٣- المسؤولية القانونية لرجال القضاء ورجال النيابة العامة في مصر ، محاضرة ألقيت لرجال القضاء والنيابة العامة في فرنسا بمبنى وزارة العدل بباريس يوم ١٩٩٠/١/٥ .
- ٤- النظام القانوني والقضائي في جمهورية ألمانيا ، بحث منشور في مجلة القضاء الشهرية أعداد يناير - يونيو سنة ١٩٩٠ .
- ٥- النظام القانوني والقضائي في النرويج بحث قدم للنشر في مجلة القضاء الفصلية .
- ٦- كيف يفكر الكمبيوتر القانوني ؟ بحث منشور في مجلة قضاء الثغر التي يصدرها نادي قضاء الإسكندرية .
- ٧- الأسباب الإجرائية والموضوعية للبراءة في جرائم المضدرات .
- ٨- الأصول القانونية لأعمال الخبراء ، بحثين قدمتا إلى دورة العلوم الجنائية التطبيقية التي نظمتها مركز الخدمات القانونية بكلية الحقوق ، الإسكندرية ، يوليو ١٩٩٠ .
- ٩- الجرائم التي ترتكب باستعمال الكمبيوتر ، مجلة هيئة قضايا الدولة ع ٢ عام ١٩٩٠ .
- ١٠- جرائم الانتفاع عن الحكم في الدعوى ، مجلة المحاماة المصرية ، ع ٣ ، ١٩٩٢ .
- ١١- جرائم الانتفاع الماسة بنظام الأسرة ، مجلة المحاماة المصرية ع ٢ ، ٤ عام ١٩٩٢ .
- ١٢- جرائم المعنوية ضد القضاء وضد الإنسانية ، مجلة المحاماة المصرية ع ٥ ، عام ١٩٩٢ .
- ١٣- أحكام المخدرات في التشريعية الإسلامية ، مجلة المحاماة ، القاهرة ١٩٩٢ .

(١) تطلب هذه المؤلفات من جمهورية مصر العربية - الإسكندرية - المنشية ٤٨ قائد جوهر -

شقة ٣١ الدور الرابع ومن المكتبات الكبرى في مصر والعالم العربي -

Tel : 002-03-4844448 Fax : 002-03-4844440 E - mail : mourad @ Alexcom.net

http: www.Alexcom.net/mourad

- ١٤- أصول العلاقة بين القضاء والمحاماة . محاضرة أقيمت بالمعهد العالي للمحاماة بالقاهرة ١٩٩٢ .
- ١٥- النظم القانوني للشركات القبضة في قانون الأعمال . بحث قدم للنشر بمجلة المحاماة . القاهرة ١٩٩٢ .
- ١٦- التطبيق على الأحكام الكبرى للمحكمة العليا . مقال منشور بصحيفة الأهرام المصرية ١٩٩٨/٧/١ .
- ١٧- جرائم الإنترنت . مقال منشور بصحيفة الأهرام المصرية ١٩٩٨/٨/٣ .
- ١٨- جريمة الامتناع عن تنفيذ الأحكام . مقال منشور بصحيفة الأهرام المصرية ١٩٩٦/١٢/١٥ .
- ١٩- التجريم والعقاب في قانون البيئة مقال منشور في صحيفة الأهرام المصرية ١٩٩٨/٩/٢٥ .
- ٢٠- شبكة الإنترنت في البحث العلمي . مقال منشور بصحيفة الأهرام المصرية ١٩٩٨/١٠/٧ .
- ٢١- النصب في الشريعة الإسلامية والقانون . مقال منشور بصحيفة الأهرام المصرية ١٩٩٨/١١/١٧ .
- ٢٢- مصطلحات البحث العلمي وإعداد الرسائل والأبحاث . مقال منشور بجريدة الأهرام المصرية ١٩٩٨/١١/١٧ .
- ٢٣- المصطلحات القانونية المقارنة . مقال منشور بمجلة الأهرام الاقتصادي ١٩٩٦/٣/٧ .
- ٢٤- اتفاقيات الجات ومنظمة التجارة العالمية . مقال منشور بمجلة الأهرام الاقتصادي ١٩٩٦/٤/١٢ .
- ٢٥- الاتفاقيات العربية الكبرى . مقال منشور بمجلة الأهرام الاقتصادي ١٩٩٦/٥/٥ .
- ٢٦- الاتفاقيات الدولية الكبرى . مقال منشور بمجلة الأهرام الاقتصادي ١٩٩٨/٧/١٤ .
- ٢٧- أهمية النصوص الإنجليزية لاتفاقيات الجات ومنظمة التجارة العالمية . مقال منشور بمجلة الأهرام الاقتصادي ١٩٩٧/٧/٢٧ .
- ٢٨- شبكة الإنترنت والبحث العلمي . مقال منشور بمجلة الأهرام الاقتصادي ١٩٩٨/٩/٢٥ .
- ٢٩- الإجراءات الجديدة لقيد صحيفة الدعوى أمام المحاكم طبقا للقانون ١٨ لسنة ١٩٩٩ مقال منشور بصحيفة الأهرام بتاريخ ١٩٩٩/٦/١٩ .

## فهرس تفصیلی بمحتویات الكتاب

رقم الصفحة	الموضوع
٥	- قرآن كريم .
٦	- اهداء .
٧	- مقدمة .
٧	١- للقصور بملكية الطبقات والشقق .
٨	٢- اهتمام المشرع المصري بحق الملكية .
٨	٣- نشأة مشروعات الاسكان الاقتصادي .
٩	٤- أهمية البحث من الناحيتين النظرية والعملية .
١٠	٥- نشأة اتحاد الملاك .
١٠	٦- خطة البحث .
	<b>الباب الأول</b>
١٥	<b>النظام القانوني للملكية الشقق والطبقات</b>
	<b>الفصل الأول</b>
١٧	<b>الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة</b>
١٩	للبحث الأول : الأجزاء الخاصة أو الأجزاء المفردة .
٢٠	للبحث الثاني : الأجزاء المشتركة .
٢٠	- تحديد المقصود بالأجزاء المشتركة .
٢١	- صاحب الحق في تقدير الحصة في الأجزاء المشتركة .
٢٢	- اتجاه التقنين للدنى المصري .
٢٣	- كيفية تقدير حصة المالك في الأجزاء المشتركة .
٢٥	- وقت تقدير قيمة الجزء الخلفى أو المفرد .
	<b>الفصل الثاني</b>
٢٩	<b>طبيعة ملك الطابق أو الشقة</b>
٣١	للبحث الأول : طبيعة حق ملك الطابق أو الشقة في القانون الدنى .
٣٣	للبحث الثاني : طبيعة حق ملك الطابق أو الشقة في الضريبة الاسلامية .
	<b>الفصل الثالث</b>
٣٧	<b>حقوق الملاك والتزاماتهم والقيود التي ترد عليها</b>
٣٩	للبحث الأول : حقوق الملاك والتزاماتهم على الأجزاء المفردة والقيود التي ترد عليها .
٣٩	ولاً : حق التصرف في الطابق أو الشقة .
٤٠	- القيود التي ترد على حق المالك في التصرف في الطابق أو الشقة .
٤٠	- طلب الشقق من جانب أحد ملاك الطبقات أو الشقق .

- ٤٢ - حظر اكتساب ملكية الشقق على بعض الأشخاص .  
 - القواعد القانونية التي قررتها محكمة النقض بشأن ملكية  
 ٤٣ الأجانب للعقارات والشقق .  
 ٤٨ ثالثاً : حقوق الاستعمال والاستغلال .  
 ٤٨ - التخصيص الذي أعدت له الأجزاء للفوزة .  
 ٤٩ - تعديل تخصيص الأجزاء الخاصة .  
 ٤٩ - الأجزاء الصادرة من مالك المطابق لو الشقة .  
 للمبحث الثاني : حقوق الملاك والتزاماتهم على الأجزاء  
 المشتركة .  
 ٥١ للمطلب الأول : حقوق الملاك على الأجزاء المشتركة والقيود  
 التي ترد عليها .  
 ٥١ أولاً : حق التصرف في الأجزاء المشتركة .  
 ٥٢ ثانياً : حق استعمال الأجزاء المشتركة والانتفاع بها .  
 ٥٤ ثالثاً : إدارة الأجزاء المشتركة .  
 ٥٦ - عدم التفسير في الغرض الذي أعدت له الأجزاء المشتركة .  
 ٥٦ - عدم الانتقاص من الحقوق القانونية لباقي الملاك .  
 ٥٨ للمطلب الثاني : التزامات الملاك على الأجزاء المشتركة .  
 ٦٠ - تكاليف الأجزاء المشتركة في العقار .  
 ٦١ - أمثلة من تكاليف للمرافق المشتركة في العمارة .  
 للمطلب الثالث : القواعد القانونية التي قررتها محكمة النقض  
 ٦٤ بشأن الملكية الشائعة وملكية للسكن الاقتصادية .  
 أولاً : القواعد القانونية التي قررتها محكمة النقض بشأن  
 ٦٤ الملكية الشائعة .  
 ثانياً : القواعد القانونية التي قررتها محكمة النقض بشأن  
 ملكية للسكن الاقتصادية .  
 ٧٧ للمطلب الثاني  
 ٨١ النظام العمومي لاتحاد الملاك  
 الفصل الأول  
 ٨٢ التعريف باتحاد الملاك وتكوينه  
 ٨٦ للمبحث الأول : الطبيعة القانونية لاتحاد الملاك .  
 ٨٦ - هل يتمتع اتحاد الملاك بشخصية اعتبارية .  
 ٨٦ - اعتراف القانون بالشخص للعنوي .  
 ٨٨ للمبحث الثاني : تكوين اتحاد الملاك .  
 ٨٨ للمطلب الأول : أعضاء اتحاد الملاك .  
 ٩٠ للمطلب الثاني : الجمعية العمومية لاتحاد الملاك .  
 ٩١ - النصاب القانوني للاجتماع .  
 ٩١ - الأغلبية اللازمة لاتخاذ القرارات .  
 ٩١ - تنظيم جلسات الجمعية العمومية .  
 ٩٢ - اختصاصات الجمعية العمومية .



- ٩٣ للمطلب الثالث : مأمور اتحاد الملاك .  
 ٩٣ - تعيين مأمور الاتحاد .  
 ٩٤ - اختصصات مأمور الاتحاد .  
**الفصل الثاني**  
 ٩٧ سلطات الاتحاد  
 ٩٧ - تمهيد وتقسيم .  
 ٩٨ للمبحث الأول : أعمال الإدارة المعتادة .  
 ١٠٠ للمبحث الثاني : أعمال الإدارة غير المعتادة .  
 ١٠٢ للمبحث الثالث : حق التقاضي .  
 ١٠٢ أولاً : دعوى تمصيل الأعباء .  
 ١٠٢ ثانياً : دعوى الطعن في قرار الجمعية العمومية .  
 ١٠٢ ثالثاً : دعوى الاتحاد ضد المالك .  
 ١٠٢ رابعاً : دعوى للمسئولية للقلمة ضد الاتحاد .  
 ١٠٢ خامساً : دعوى المسئولية للرقعة من الاتحاد .  
 ١٠٤ للمبحث الرابع : انقضاء الاتحاد .  
 ١٠٤ ١- التعديل في ملكية العقار .  
 ١٠٤ ٢- هلاك العقار .  
 ١٠٤ ٣- نزوح ملكية العقار .

### الباب الثالث

#### الأسول التشريعية الملكية الحق

- ١٠٥ والطبقات واتحاد الملاك  
 أولاً : نصوص القانون للدنى الخاصة باتحاد ملاك طبقات البناء  
 ١٠٧ الواحد المواد من (٨٦٢ - ٨٦٩)  
 ثانياً : القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل  
 ١٠٩ مشروعات الاسكان الاقتصادى .  
 ثالثاً : قرار وزير الاسكان والتمهيد رقم ٤٦٦ لسنة ١٩٧٦  
 بشأن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ .  
 ١١٧ الباب الأول : مجلس إدارة الصندوق ونظام سير العمل به .  
 ١١٨ الباب الثاني : موازنة الصندوق وحسابه الختامى .  
 ١٢١ الباب الثالث : مواصفات ومعايير للسكن الاقتصادى ومبان  
 ١٢٥ الجهات التى تقيمه .  
 رابعاً : نصوص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للتملكة بتأجير  
 وبيع المساكن وتنظيم العلاقة بين المأجر والمستأجر للواد  
 ١٢٥ ٦٨ - ٧٥ .

#### نصوص الباب الرابع

- ١٢٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧  
**الفصل الأول**  
 ١٢٥ فى شأن بيع الأحكام الخاصة بالتملكة  
 خامساً : قرار رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ بإصدار اللائحة التنفيذية

١٢٨	للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأملاك وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .
١٢٩	ملاحق : نصوص للذكورة الأيضاحية للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المتعلقة باتحاد الملاك .
١٣٠	ملاحق : نصوص اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن إيجار الأملاك المتعلقة بالقروض التعاونية للمهني للأفراد والجمعيات .
١٣١	الفصل الأول : قواعد وإجراءات تحديد الأجرة .
١٣٢	الفصل الثاني : في شأن تصحيح أوضاع بعض الأملاك القديمة .
١٣٣	الفصل الثالث : في شأن القروض التعاونية .
١٣٤	١- إجراءات القرض .
١٣٥	ب- قواعد ونسب الأغراض .
١٣٦	ج- ضمانات القرض وكيفية سدائه والتزامات المقرض .
١٣٧	١- نموذج لخطار المستأجر بتمديد القيمة الإيجارية للوحدة السكنية للمؤجرة له .
١٣٨	٢- نموذج قرار لجنة تحديد الأجرة .
١٣٩	٣- نموذج طلب قرض للجمعيات التعاونية للإسكان والسكن .
١٤٠	٤- نموذج طلب قرض للأفراد المهنيين والتعاونيين .
١٤١	ثامناً : قرار رقم ٢٩٦ لسنة ١٩٨٩ بتنظيم الأغراض الميسرة لأغراض ترميم المهني .
١٤٢	تاسعاً : قرار وزير التعمير والسكن رقم ١٠٧ لسنة ١٩٨٢ بتعديل اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن استعمال تشطيب الوحدات السكنية .
١٤٣	نموذج تقرير عن الوحدات السكنية التي تلحق استكمالها أو تشطيبها عن الموعد المحدد .
١٤٤	عاشراً : قرار وزير الإسكان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ بالصفر النظام النموذجي لاتحاد الملاك .
١٤٥	- النظام النموذجي لاتحاد ملاك العقارات .
١٤٦	المطلب الأول : الهيئات المتعلقة بالاتحاد .
١٤٧	المطلب الثاني : ملكية العقار وعضوية الاتحاد .
١٤٨	المطلب الرابع : إدارة الاتحاد .
١٤٩	المطلب الخامس : مالية الاتحاد .
١٥٠	المطلب السادس : حقوق الأعضاء والتزاماتهم .
١٥١	المطلب السابع : في انقضاء الاتحاد .
١٥٢	المطلب الثامن : أحكام عامة .
١٥٣	المطلب التاسع : أحكام إضافية .





### جميع الحقوق محفوظة للمؤلف

جميع الحقوق محفوظة ، ولا يجوز طبع أو تصوير أو إنتاج أى جزء من هذا المصنف بأية صورة من الصور بدون تصريح كتابي مسبق من المؤلف :  
المستشار الدكتور عبد الفتاح مراد ، دكتوراه في القانون العام المقارن مع مرتبة الشرف الأولى ، رئيس محكمة الاستئناف العالي بالاسكندرية . الأستاذ المحاضر بالجامعات.

العنوان : الاسكندرية المنشية ٤٨ شارع القائد جوهن شقة رقم ٣١  
ت : ٠٢/٤٨٤٤٤٤٨ . فاكس : ٠٢/٤٨٤٤٤٤٠ . جمهورية مصر العربية.

E-mail: [mourad@alexcomm.net](mailto:mourad@alexcomm.net) البريد الإلكتروني:

<http://www.alexcomm.net/mourad> الموقع على الإنترنت:

### TOUS DROITS D'AUTEUR RESERVES

TOUS DROITS D'AUTEUR RESERVES . TOUTE REPRODUCTION, TOTALE OU PARTIELL, DE CE LIVRE EST FORMELLEMENT INTERDITE A MOINS D'UNE AUTORISATION ECRITE DE L'AUTEUR.

CONSEILLER DR. ABD EL FATTAH MOURAD

- CHEF DE JUSTICE DE LA COUR D'APPEL D'ALEXANDRIE
- DOCTORAT DANS LE DROIT GENERAL ET COMPARATIF AVEC LA MENTION "TRES HONORABLE".
- PROFESSEUR DE DROIT AUX UNIVERSITES.

ADRESSE: NO 48 RUE EL KAYED GOHAR , APPARTEMENT NO 31, MANCHEYA , ALEXANDRIE , EGYPT.

TEL: (03)4844448 FAX: (03)4844440.

E-mail: [mourad@alexcomm.net](mailto:mourad@alexcomm.net)

<http://www.alexcomm.net/mourad>

### ALL RIGHTS FOR THE AUTHOR ARE RESERVED

NO PART OF THIS BOOK MAY BE USED OR REPRODUCED IN ANY MANNER WHATSOEVER WITHOUT PREVIOUS WRITTEN PERMISSION FROM THE AUTHOR.

COUNSELLOR DR. , ABD EL FATTAH MOURAD , CHIEF JUSTICE OF THE HIGH COURT OF APPEL , DOCTORATE IN GENERAL AND COMPARATIVE LAW WITH GRADE OF HONOR . LECTURER PROFESSOR IN UNIVERSITIES  
ADDRESS NO 48, EL KAYED GOHAR STREET . APT 31 MANCHEYA ALEXANDRIA, EGYPT

TELEPHONE : (03) 4844448 FAX : 03/4844440 ALEXANDRIA EGYPT

E-mail: [mourad@alexcomm.net](mailto:mourad@alexcomm.net)

<http://www.alexcomm.net/mourad>

# اتحاد الملاك وملكية الشقق

شرح تطبيقي للنظام القانوني لاتحاد الملاك وملكية الشقق والمسكن الاقتصادية فسي القانون المدني وقوانين إيجار الأمان وقوانين المباني وتدخلاتها على النحو التالي:

**أولاً:** التعرف باتحاد الملاك ونشأته وأعضائه وتكوين الجمعية القانونية واختصاصاتها .  
**ثانياً:** إجراءات تعيين مأمور الاتحاد واختصاصاته وسلطاته. وعزله ونطاق مسؤوليته المدنية والجنائية والمنزعات المتعلقة بذلك ومشكلاتها العملية.

**ثالثاً:** سلطات اتحاد الملاك في الإدارة المعتادة وغير المعتادة وصور الدعاوى المختلفة التي يجوز له مباشرتها مثل دعوى الطعن في قرارات الجمعية السومية ودعوى المسؤولية المرفوعة ضد الاتحاد وأئامها القانونية.

**رابعاً:** الحقوق والالتزامات القانونية لملاك الشقق والطبقات والقيود القانونية التي تترد عليها لتحديد الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة والمنزعت بشأنها.

**خامساً:** الإجراءات العملية لتسجيل الشقق والمسكن ورسوم التسجيل.

**سادساً:** النظام القانوني للمسكن الشعبية والاقتصادية ومنزعتها وإجراءات الحصول على القروض الخاصة بالبناء والترميم وكيفية سدادها.

**سابعاً:** نصوص التشريعات المتعلقة بالنظام النموذجي لاتحاد الملاك وملكية الشقق المأجل بقانون المباني الجديد رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ وقانون تنظيم تملك غير المصريين للمقارن رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ وقانون إيجار الأمان رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ .

**ثامناً:** قرار وزير الإسكان ٤٧٥ لسنة ١٩٩٦ بشأن قواعد الإقراض لبناء المسكن .

**تاسعاً:** أحدث أحكام محكمة النقض والمحكمة الإدارية العليا والامتورية العليا.

**عاشراً:** أحدث الصيغ القانونية للأوراق والعقود والدعاوى المتعلقة باتحاد الملاك.

المستشار الدكتور

عبد القاسم مراد

رئيس محكمة الاستئناف

قواء في القانون العام المقارن

مع ترجمة الشرف الأولى

الأستاذ المحاضر بالجامعات

BIBLIOTHECA ALEXANDRINA

مكتبة الإسكندرية

E-mail : [marad@alc.com.eg](mailto:marad@alc.com.eg)

<http://www.alex.com.eg/marad>



**ملكية الشقق واتحاد الملاك**  
**L'UNION DES PROPRIETAIRES**  
**ET LA COPROPRIETE**  
**DES APPARTEMENTS**





**ملكية الشقق واتحاد الملاك**  
**L'UNION DES PROPRIETAIRES**  
**ET LA COPROPRIETE**  
**DES APPARTEMENTS**

❖ يتضمن هذا المؤلف ثلاثة كتب ويشتمل على ما يأتي:

شرح تطبيقي للنظام القانوني لاتحاد الملاك وملكية الشقق والمساكن الاقتصادية في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن وقوانين المباني وتعديلاتها على النحو التالي:

**أولاً:** التعريف باتحاد الملاك ونشأته وأعضائه وتكوين الجمعية التعاونية واختصاصاتها .

**ثانياً:** إجراءات تعيين مأمور الاتحاد واختصاصاته وسلطاته، وعزله ونطاق مسؤولياته المدنية والجنائية والمنازعات المتعلقة بذلك ومشكلاتها العملية.

**ثالثاً:** سلطات اتحاد الملاك في الإدارة المعتادة وغير المعتادة وصور الدعاوى المختلفة التي يجوز له مباشرتها مثل دعاوى الطعن في قرارات الجمعية العمومية ودعوى المسؤولية المرفوعة ضد الاتحاد وأثارها القانونية.

**رابعاً:** الحقوق والالتزامات القانونية لملاك الشقق والطبقات والقيود القانونية التي ترد عليها لتحديد الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة والمنازعات بشأنها.

**خامساً:** الإجراءات العملية لتسجيل الشقق والمساكن ورسوم التسجيل.

**سادساً:** النظام القانوني للمساكن الشعبية والاقتصادية ومنازعتها وإجراءات الحصول على القروض الخاصة بالبناء والترميم وكيفية سدادها.

**سابعاً:** نصوص التشريعات المتعلقة بالنظام النموذجي لاتحاد الملاك وملكية الشقق والمساكن الاقتصادية المعدل بقانون المباني الجديد رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ وقانون تنظيم تملك غير المصريين للعقارات رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ والقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

**ثامناً:** قرار وزير الإسكان رقم ٤٧٥ لسنة ١٩٩٦ بشأن أحدث القواعد المتعلقة بالأقراض الميسر لبناء المساكن للأفراد والهيئات.

**تاسعاً:** أحدث المبادئ القانونية التي قررتها محكمة النقض والمحكمة الإدارية العليا والمحكمة الدستورية العليا بشأن ملكية الشقق واتحاد الملاك.

**عاشراً:** الصيغ القانونية للأوراق والعقود والدعاوى المتعلقة باتحاد الملاك.